

Expte.: CEM-200800027331-REA.
 Destinatario: José Antonio Hidalgo Maldonado.
 Acto: Notificación resolución de desestimación.
 Delegación Provincial de Almería.
 Fecha: 28.4.2009.
 Órgano que lo dicta: Delegación Provincial de Almería (Autoridad Laboral Provincial).

Expte.: INS_2008_20752.
 Destinatario: Hemosol, S.L.
 Acto: Notificación certificado de inscripción.
 Delegación Provincial de Almería.
 Fecha: 27.1.2009.
 Órgano que lo dicta: Delegación Provincial de Almería (Autoridad Laboral Provincial).

Expte.: INS_2009_04052.
 Destinatario: Juna 13, S.L.
 Acto: Notificación resolución de desestimación.
 Delegación Provincial de Almería.
 Fecha: 4.5.2009.
 Órgano que lo dicta: Delegación Provincial de Almería (Autoridad Laboral Provincial).

Expte.: INS_2009_03279.
 Destinatario: Ventaman Almería, S.L.
 Acto: Notificación certificado de inscripción.
 Delegación Provincial de Almería.
 Fecha: 12.2.2009.
 Órgano que lo dicta: Delegación Provincial de Almería (Autoridad Laboral Provincial).

Expte.: INS_2009_03689.
 Destinatario: Vicente Pertegal García.
 Acto: Notificación certificado de inscripción.
 Delegación Provincial de Almería.
 Fecha: 15.4.2009.
 Órgano que lo dicta: Delegación Provincial de Almería (Autoridad Laboral Provincial).

Expte.: CAN_2009_00014
 Destinatario: Frajbape, S.L.
 Acto: Notificación resolución de cancelación de inscripción.
 Delegación Provincial de Almería.
 Fecha: 13.3.2009.
 Órgano que lo dicta: Delegación Provincial de Almería (Autoridad Laboral Provincial).

Expte.: INS_2008_5918.
 Destinatario: Construcciones Costa San José, S.L.
 Acto: Notificación resolución de desestimación.
 Delegación Provincial de Almería.
 Fecha: 28.4.2009.
 Órgano que lo dicta: Delegación Provincial de Almería (Autoridad Laboral Provincial).

Exptes.: CEM-200800026739-REA.
 CEM-200800026747-REA.
 CEM-200800026735-REA.
 CEM-200800028668-REA.
 Destinatario: Obrascón Huarte Lain.
 Acto: Certificados de inscripción varias empresas.
 Delegación Provincial de Almería.
 Fecha: 12.3.2009.
 Órgano que lo dicta: Delegación Provincial de Almería (Autoridad Laboral Provincial).

Expte.: INS_2009_04434.
 Destinatario: Juan Manuel Simón Crespo.
 Acto: Notificación resolución de no inscripción.

Delegación Provincial de Almería.
 Fecha: 25.2.2009.
 Órgano que lo dicta: Delegación Provincial de Almería (Autoridad Laboral Provincial).

Expte.: INS_2009_03154.
 Destinatario: Miguel Segovia Vilchez.
 Acto: Notificación resolución de desestimación.
 Delegación Provincial de Almería.
 Fecha: 25.3.2009.
 Órgano que lo dicta: Delegación Provincial de Almería (Autoridad Laboral Provincial).

Almería, 2 de junio de 2009.- La Delegada, Francisca Pérez Laborda.

CONSEJERÍA DE SALUD

ANUNCIO de 8 de junio de 2009, de la Secretaría General Técnica, por el que se notifica Resolución de 6 de mayo de 2009, de la Secretaría General de Salud Pública y Participación, recaída en el recurso de alzada que se cita.

Intentada la notificación en el domicilio indicado sin que se haya podido realizar y a fin de dar cumplimiento a lo previsto en los artículos 59.5 y 61 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se notifica Resolución de la Ilma. Sra. Secretaria General de Salud Pública y Participación de esta Consejería, de fecha 6 de mayo de 2009, recaída en el recurso de alzada interpuesto por Amigos de la Picota, S.L., contra Resolución de la Delegación Provincial de Salud en Huelva, de fecha 10 de junio de 2008, recaída en el expediente sancionador núm. 306/07; haciéndoles constar que para el conocimiento íntegro de los mismos, podrá comparecer en los Servicios Centrales de este Organismo, sito en Avda. de la Innovación, s/n. Edificio Arena-I, de Sevilla.

Interesada: Amigos de la Picota, S.L.
 Expediente sancionador: 306/07.
 Acto notificado: Resolución de recurso de alzada 341/07.
 Sentido: Desestimado.
 Plazo para interponer recurso contencioso-administrativo: Dos meses.

Sevilla, 8 de junio de 2009.- La Secretaria General Técnica, M.^a José Gualda Romero.

CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

ANUNCIO de 15 de mayo de 2009, de la Delegación Provincial de Almería, por el que se hace pública la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 21 de mayo de 2008, recaída en el expediente que se cita, sobre revisión del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de El Ejido (Almería).

Ver esta disposición en fascículos 2, 3, 4, 5, 6 y 7 de este mismo número

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios

CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

ANUNCIO de 15 de mayo de 2009, de la Delegación Provincial de Almería, por el que se hace pública la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 21 de mayo de 2008, recaída en el expediente que se cita sobre Revisión Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de El Ejido (Almería).

Para general conocimiento se hace pública la Resolución que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, en su sesión ordinaria de fecha 21 de mayo de 2008 adoptó en relación al expediente PTO 134/06 sobre Revisión Plan General de Ordenación Urbanística, del municipio de El Ejido (Almería), siendo promotor el Ayuntamiento.

Conforme establece el art. 41.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se comunica que con fecha 7.5.2009, y con número de registro 3539 se ha procedido al depósito del instrumento de planeamiento de referencia en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los bienes y Espacios Catalogados dependiente de la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

En virtud de lo establecido por el artículo 41.1 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se hace público el contenido de:

- La Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería de fecha 21 de mayo de 2008, por la que se aprueba definitivamente la Revisión del PGOU, del municipio de El Ejido (Almería) (Anexo I).
- Las Normas Urbanísticas del referido instrumento de planeamiento (Anexo II).
- Catálogo Arqueológico (Anexo III)

ANEXO I

RESOLUCIÓN

Reunida la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, en sesión celebrada el día 21 de mayo de 2008, ha examinado el expediente núm. PTO-134/06 sobre Revisión Plan General de Ordenación Urbanística, del municipio de El Ejido (Almería), siendo promotor el Ayuntamiento, resultan del mismo los siguientes

H E C H O S

OBJETO Y DESCRIPCIÓN

La Disposición Transitoria Segunda de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía establece que los municipios podrán formular y aprobar adaptaciones de los Planes que podrán ser totales o parciales.

Es en este ámbito donde se formula y tramita la presente adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística de El Ejido a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, estableciendo además una revisión parcial del mismo como consecuencia de algunos cambios sustanciales en la ordenación estructural del municipio

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I. COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO

I. El artículo 31.2.B.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía coherente con el artículo 10 del mismo cuerpo legal, establece que corresponde a la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio: «La aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, los Planes de Ordenación Intermunicipal y los Planes de Sectorización, así como sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural»; previsión legal desarrollada por el art. 13.2.a del Decreto 220/2006, de 19 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, a cuyo tenor: «2. A la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo le corresponde el ejercicio de las siguientes funciones: a) Resolver sobre la aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, así como sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural y las adaptaciones que conlleven modificaciones que afecten a la ordenación estructural, en relación con los municipios que no superen los 100.000 habitantes, salvo lo dispuesto en el artículo 4.3.f) de este Decreto, en desarrollo del artículo 31.2.B.a) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía».

II. La Ley 7/2002, de 17 de diciembre, regula en sus artículos 31, 32 y 33 las competencias y procedimiento para la formulación y aprobación de los instrumentos de planeamiento.

II. Valoración.

Explicitada en el Informe realizado por el Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de Vivienda y Ordenación del Territorio de Almería de fecha 19 de mayo de 2008, que obra en el expediente Administrativo.

En su virtud, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda:

1. Aprobar definitivamente:

El PGOU de El Ejido a excepción de los nuevos suelos urbanizables sectorizados y ordenados propuestos, supeditando su publicación y registro a:

a) Establecer la ordenación pormenorizada del sector SUS-6-LR, ya que dicho ámbito se corresponde con un sector reclasificado mediante modificación puntual del Plan General vigente como suelo urbanizable ordenado.

b) Establecer como ordenado los ámbitos de SUST (suelos urbanizables en transición) y SUT (suelo urbano en transición) por disponer del instrumento de desarrollo correspondiente aprobado definitivamente, adjuntando los correspondientes cuadros resumen, ordenación y ordenanzas.

c) La inclusión del coeficiente especificado para la vivienda protegida en el suelo urbanizable sectorizado y suelo urbano no consolidado en las correspondientes fichas, así como los estándares del art. 17, en las áreas de SUNC.

d) Corregir la superposición de tramas que implica distinta clasificación de suelo en el núcleo de Las Norias, en el plano 4-3, donde se clasifica simultáneamente a gran parte del mismo como suelo urbano y como suelo no urbanizable de especial protección por riesgos naturales.

e) Corregir el art. 1.1.6 en el sentido de que cualquier modificación de la clasificación y categoría del suelo, independientemente de que no sea significativa o puntual, es una determinación estructural, ya que la LOUA no establece un criterio cuantitativo para dicha determinación y seguirá por tanto el procedimiento oportuno (art. 10, 31, 32 y 36 de la LOUA).

f) Corregir el art. 2.2.4 en el sentido de que los Estudios de Detalle no pueden operar en suelo urbanizable (art. 15 de la LOUA).

g) En todo caso, deberá completarse el anexo de los sectores de suelo urbanizable ordenado, por contar con plan parcial aprobado definitivamente (que se corresponden con los denominados en transición) hasta contener además de la ordenación en planimetría, el cuadro resumen de los parámetros de las distintas parcelas, la ordenación, así como las ordenanzas del correspondiente plan parcial. Idéntica consideración se establece respecto al los suelos urbanos no consolidados en transición.

En todo caso, respecto a las ordenaciones pormenorizadas no vinculantes establecidas para los suelos remitidos a desarrollo ulterior mediante el planeamiento de desarrollo correspondiente, no se cuantificarán como espacios libres ámbitos destinados a la ordenación y protección del sistema viario como rotondas, acerados, medianas, etc., y que incumplan las dimensiones mínimas exigibles para su uso correcto y funcional.

2. Suspender:

- El Sector SUO-1-ESM de la Ensenada de San Miguel y los Sectores SUO-1/10-AC de la Avda. de la Costa, hasta tanto no se apruebe la modificación del POTPA y se adecue la ordenación del citado en primer lugar en su extremo superior derecho a lo contenido en la citada modificación, ajustándose a las condiciones de la Declaración de Impacto Ambiental.

- El Sector SUS-3-SA de San Agustín, hasta tanto se clasifique como urbanizable no sectorizado, dado que no pueden clasificarse nuevos suelos, salvo los contemplados en la modificación del POTPA en cumplimiento del art. 45 del POTPA y se indiquen los usos incompatibles, los criterios para proceder a su sectorización los criterios de disposición de los sistemas Generales (art. 10.1.A.e de la LOUA), así como la normativa de aplicación a este suelo urbanizable no sectorizado (art. 10.2.A.d de la LOUA).

3. Denegar:

- El Sector SUS-1-PLC del Paraje de la Cumbre por incluirse en terrenos merecedores en el POTPA de una protección especial por corresponderse con paisajes singulares a proteger, en concreto el denominado «Alcor litoral Matagorda-Punta Entinas» (art. 9.A.g. y art. 46.1.e de la LOUA).

En virtud de lo preceptuado en el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, la publicación en BOJA de los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento que correspondan a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, requiere el previo depósito en el registro del Ayuntamiento, así como en el de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio.

Recursos que caben contra los acuerdos incorporados a la presente resolución:

A) Contra los acuerdos que impliquen denegación o suspensión del instrumento de planeamiento, que no ponen fin a la vía administrativa, se podrá interponer Recurso de Alzada, bien directamente o a través de esta Delegación Provincial ante la Titular de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, en el plazo de un mes a partir del día siguiente a aquél en que tenga lugar la notificación o publicación de la presente resolución, según se prevé en los artículos 114 y 115 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en relación con lo dispuesto en el artículo 24.2 y 4 del Decreto 220/2006, de 19 de diciembre, por el que se

regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

B) Contra los acuerdos aprobatorios del instrumento de planeamiento podrá interponerse, por su naturaleza de disposición administrativa de carácter general, recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquel en que tenga lugar la notificación o publicación de la presente resolución, tal y como prevé el artículo 24.3 del Decreto 220/2006, de 19 de diciembre, en relación con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Almería, 21 de mayo de 2008. Vº Bº El Vicepresidente, Luis Caparrós Mirón; el Secretario de la Comisión, Carlos Fernández Puertas.

ANEXO II

TÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO 1.1

OBJETO, NATURALEZA Y VIGENCIA DEL PLAN GENERAL

Artículo 1.1.1. Objeto y fundamento del Plan General.

La Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística de El Ejido, tiene por objeto ordenar la actividad urbanística en todo el territorio municipal. Es el resultado de la Adaptación del Plan General de 20 de marzo de 2002 (TR 18.6.2.004) a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (Ley 7/2002) y de la Revisión Parcial de la Clasificación de Suelo del mismo.

Se establece:

- La Ordenación Urbanística del Municipio.
- El régimen urbanístico del suelo.
- La ejecución y gestión del proceso urbanizador.
- El fomento e intervención del ejercicio de facultades dominicales del uso de suelo y edificación.

Artículo 1.1.2. Naturaleza y ámbito.

1. La Revisión Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística de El Ejido –en adelante Plan General– es el instrumento de ordenación integral del Municipio. Posee naturaleza jurídica reglamentaria, en virtud de la remisión normativa que la LOUA efectúa en él para constituir el estatuto jurídico de la propiedad.

2. De acuerdo con la legislación urbanística vigente, define los elementos básicos de la estructura general del territorio, clasifica el suelo, establece los elementos fundamentales para la ordenación urbanística del territorio y establece el programa para su desarrollo y ejecución, así como el plazo mínimo de su vigencia. En consecuencia señala los elementos de la ordenación estructural y los de las ordenaciones pormenorizadas preceptivas relacionadas en el artículo 10 de la LOUA. Completa la ordenación del Municipio señalando algunos elementos propios de la ordenación pormenorizada potestativa.

3. El Plan General es de aplicación en la totalidad del suelo del término municipal de El Ejido.

Artículo 1.1.3. Vigencia del Plan General.

1. El Plan General entra en vigor a partir de la fecha de la publicación de su aprobación definitiva. Su vigencia es indefinida y como mínimo de 8 años, sin perjuicio de las modificaciones o revisiones que se aprueben para la actualización de su programa de actuación.

2. El Plan General sustituye plenamente al hasta ahora vigente, aprobado definitivamente el 25 de julio de 2002 (T.R. BOJA núm. 29, de 12 de febrero de 2004). Todas sus deter-

minaciones quedan derogadas, salvo el régimen de transitoriedad expresamente previsto en este Plan o que resulten procedentes al amparo de la LOUA. Quedan derogadas aquellas determinaciones del PGOU vigente no contempladas en la presente revisión.

Artículo 1.1.4. Innovación del Plan General. Modificaciones del Plan General.

1. La innovación de la ordenación establecida por el Plan se podrá llevar a cabo mediante su revisión o modificación. Cualquier innovación del Plan General deberá ser establecida por el mismo, observando iguales determinaciones y procedimiento regulado para su aprobación, publicidad y publicación, y teniendo idénticos efectos. Se exceptúan de esta regla las innovaciones que pueden operar los Planes Parciales de Ordenación y los Planes Especiales con respecto a la ordenación pormenorizada potestativa señalada en el artículo 10.2.B de la LOUA. Además se exceptúa de esta regla las innovaciones que el propio Plan General permita efectuar directamente a través de Estudios de Detalle.

Sin perjuicio de lo dispuesto anteriormente, en la innovación se atenderán las siguientes reglas particulares de ordenación, documentación y procedimiento, a tenor de lo dispuesto en el artículo 36.2 de la LOUA:

a) De ordenación:

- La nueva ordenación deberá justificar expresa y concretamente las mejoras que suponga para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas y estándares de ordenación regulados en la LOUA. En este sentido, las nuevas soluciones propuestas para las infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a la ordenación estructural señalada en el artículo 10.1 de la LOUA habrán de mejorar su capacidad o funcionalidad, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria, y deberán cubrir y cumplir, con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en ésta.

- Toda innovación que aumente el aprovechamiento lucrativo de algún terreno, desafecte el suelo de un destino público a parques y jardines, dotaciones o equipamientos, o suprima determinaciones que vinculen terrenos al uso de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otro.

- Las innovaciones que alteren las especificaciones de las medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos deberán justificar expresa y concretamente que la nueva regulación garantiza la preservación del suelo no urbanizable de dicho tipo de procesos urbanísticos.

b) De documentación:

El contenido documental será el adecuado e idóneo para el completo desarrollo de las determinaciones afectadas, en función de su naturaleza y alcance, debiendo integrar los documentos refundidos, parciales o íntegros, sustitutivos de los correspondientes del instrumento de planeamiento en vigor, en los que se contengan las determinaciones aplicables resultantes de la innovación.

c) De procedimiento:

- La competencia para la aprobación definitiva de innovación del Plan General cuando afecten a la ordenación estructural señalada en el artículo 10.1 de la LOUA corresponde a la Consejería competente en materia de urbanismo. En los restantes supuestos corresponde al Municipio del Ejido, previo informe de la Consejería competente en materia de urbanismo en los términos regulados en el artículo 31.2 C de la LOUA.

- Las modificaciones que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de parques, jardines o espacios

libres, dotaciones o equipamientos requerirán el dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía.

- En la tramitación de modificaciones de Plan General de Ordenación Urbanística que afecten a la ordenación de áreas de suelo urbano de ámbito reducido y específico deberán arbitrarse medios de difusión complementarios a la información pública y adecuados a las características del espacio a ordenar, a fin de que la población de éste reciba la información que pudiera afectarle.

2. Se entiende por modificación toda alteración o adición en sus documentos o determinaciones que no constituyan supuestos de revisión, y en general, las que solamente afectan de modo puntual y aislado a la ordenación estructural incluida la clasificación del suelo.

No se considerarán, en principio, modificaciones del Plan:

a) Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la LOUA y el propio Plan General reserva al planeamiento de desarrollo, según lo especificado en estas Normas para cada clase de suelo.

b) Los reajustes puntuales y de escasa entidad que la ejecución del planeamiento requiera justificadamente en la delimitación de las unidades de planeamiento o sectores, siempre que no suponga reducción de las superficies destinadas a sistemas generales o espacios libres públicos de otra clase o a cualquier superficie de cesión obligatoria y gratuita.

c) La aprobación, en su caso, de Ordenanzas Municipales para el desarrollo o aclaración de con ello se pueda cambiar el sentido de la norma de aplicación. El procedimiento para su aprobación será el contemplado en el artículo 25 de la LOUA.

Artículo 1.1.5. Revisión del Plan General.

1. Se entiende por revisión del Plan General la alteración integral de la ordenación establecida por el mismo, y en todo caso la alteración sustancial de la ordenación estructural definida en el artículo 10.1 de la LOUA.

2. El Plan General se revisará a los ocho años de vigencia, sin perjuicio de que se pueda efectuar una revisión anticipada si se produce alguna de las circunstancias siguientes:

a) Si se aprueba un Plan de Ordenación de ámbito supramunicipal que comprenda el municipio de El Ejido y que disponga la revisión de este Plan General.

b) Elección de un modelo territorial distinto al que este Plan contiene.

c) Aparición de circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico o económico que incidan sustancialmente sobre la ordenación prevista.

d) Que los niveles de dotación urbanística exijan una mayor superficie de suelo destinado a equipamientos públicos pertenecientes a sistemas generales de los previstos.

e) Por el agotamiento del suelo urbanizable, por cumplimiento de sus previsiones y se detecte la necesidad de clasificar nuevo suelo urbanizable.

3. La previsiones de ejecución de las actuaciones señaladas en el Plan General y los plazos serán revisados en el momento en que el Ayuntamiento u otros organismos públicos necesiten iniciar obras, inversiones o acciones no contempladas en las previsiones de ejecución, en forma y cuantía que impidan o alteren sustancialmente el cumplimiento de las previsiones de este.

4. La revisión del Plan se ajustará a las normas de competencia y procedimiento previstos en la LOUA.

5. A tenor de lo dispuesto en el artículo 37.2 de la LOUA la revisión del Plan General puede ser parcial cuando justificadamente se circunscriba a una parte, bien del territorio ordenado, bien de sus determinaciones que formen un conjunto homogéneo, o de ambas a la vez.

Artículo 1.1.6. Sistemas y elementos determinantes de la ordenación estructural del Plan General.

1. A los efectos de valorar el alcance de las eventuales alteraciones del Plan General o de las revisiones y modificaciones de alguno de los elementos o determinaciones del mismo, se entenderá que son elementos de la ordenación estructural del Municipio, las partes fundamentales y estructurantes que propone el presente Plan como constituyentes del modelo, estrategia, objetivos o directrices del desarrollo territorial, señalados en el artículo 10.1 de la LOUA.

2. La sustantividad de estos elementos, sistemas, partes o determinaciones urbanísticas es de tal entidad que la eventual alteración de sus parámetros de intensidad, diseño, extensión y calidad de la clasificación o calificación del suelo implicará la revisión del Plan.

3. Los aspectos sustantivos de los sistemas, elementos o determinaciones de carácter fundamental, que son determinantes de la ordenación estructural del presente Plan, y que su alteración implicará revisión del mismo a los efectos de lo señalado en los dos párrafos precedentes, son:

a) Alteración de clase y categorías de suelo.

b) Alteración de los elementos que conforman los sistemas generales, y específicamente, la alteración de parques, jardines y espacios libres, o infraestructuras básicas, servicios y dotaciones de esta naturaleza.

c) Los usos, densidades y edificabilidades para las distintas zonas del suelo urbano, en el caso de que se haya establecido como parámetro de referencia de esta ordenación y, en cualquier caso, en ámbitos de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable.

d) Delimitación de áreas de reparto y fijación del aprovechamiento medio en suelo urbanizable.

e) Modificación y alteración, así como las medidas a adoptar en ámbitos que deban ser objeto de protección por su valor arquitectónico, histórico o cultural.

f) Modificación de las categorías de suelo no urbanizable de especial protección según lo descrito en los apartados a y b del artículo 46.2 de la LOUA.

g) Alteración en la normativa para la protección y adecuada utilización de litoral, así como la delimitación de su zona de influencia.

h) Alteración en las disposiciones que garantizan el suelo suficiente para la construcción de viviendas sujetas a protección oficial u otros regímenes de protección pública.

CAPÍTULO 1.2

CONTENIDO Y EFECTOS DEL PLAN GENERAL

Artículo 1.2.1. Documentación del Plan General.

1. El Plan General de Ordenación Urbanística consta de los siguientes documentos:

I. Memoria Informativa y Estudios Complementarios. Contiene los antecedentes de planeamiento general, información sobre el medio físico y la estructura socioeconómica, estudios de población, de suelo y vivienda, la carta arqueológica del municipio y el resultado del periodo de sugerencias del Avance.

II. Planos de Información. Contiene el estado actual del territorio municipal con los usos y actividades existentes e información gráfica sobre el desarrollo urbanístico.

III. Memoria de Ordenación. Contiene las determinaciones de rango superior de aplicación, los criterios y objetivos generales, los parámetros de dimensionado utilizados para la elaboración del Plan General. Se describe a continuación la estructura general y ordenación del territorio municipal y de cada uno de los núcleos de población. Finalmente se incluyen las infraestructuras urbanas, se cuantifica la oferta de suelo y equipamientos y se indica las previsiones sobre la ejecución de los sistemas generales.

IV. Planos de Ordenación. Contiene la documentación gráfica de la ordenación y determinaciones de todo el territorio municipal.

V. Normas Urbanísticas y Ordenanzas. Contiene todas las determinaciones escritas del Plan General y se completan con los anejos correspondientes a las zonas de mantenimiento de la ordenación procedente de la normativa anterior y, a las áreas de reparto. Finalmente se incluyan las determinaciones específicas para el planeamiento de desarrollo, tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable, y disposiciones transitorias.

VI. Programa de Actuación y Estudio Económico-Financiero. Contiene la programación de la actuación del Plan General y la asignación de los correspondientes recursos económicos.

VII. Estudio de Impacto Ambiental. Como documento independiente se incluye el preceptivo Estudio de Impacto Ambiental.

VIII. Anexos. Sectores de suelo Urbanizable Ordenado.

2. Todos los anteriores documentos serán igualmente vinculantes, en virtud del alcance de sus propios contenidos y con el grado explícito que se señale para cada uno de ellos. Las propuestas explícitas contenidas en cualquiera de los documentos de ordenación, que pudiesen aparecer en contradicción con sugerencias o propuestas explícitas en los documentos informativos, se considerarán que prevalecerán sobre estas últimas. En todo caso se entenderán de aplicación aquellas indicaciones explícitas que aparezcan en cualquiera de los documentos y no tuviesen contradicción con las propuestas de los demás, entendiéndose el Plan como un todo coherente articulado y complementario en cada uno de sus documentos.

Artículo 1.2.2. Valor de la Ordenación y determinaciones del Plan General.

El presente Plan General desarrolla las determinaciones precisas y exigidas con carácter general en los artículos 8 a 10 de la LOUA y 19 a 36 del Reglamento de Planeamiento, estando contenidas en los documentos relacionados en el artículo anterior.

Artículo 1.2.3. Interpretación del Plan General.

1. Las presentes Normas y Ordenanzas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto y con subordinación a lo dispuesto en la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbanística de El Ejido, atendiendo fundamentalmente al espíritu, objetivos y finalidad del mencionado Plan.

2. Si se diesen contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala, si surgieran contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecerán estas últimas y si se diesen determinaciones en superficies fijas y en porcentajes, prevalecerán éstos últimos en su aplicación a la realidad concreta.

3. En el caso de existencia de contradicciones o imprecisiones de las determinaciones entre sí, prevalecerán las que resulten más favorables a una menor edificabilidad, a los mayores espacios públicos, al mayor grado de protección y conservación del patrimonio, al menor impacto ambiental y paisajístico, a la menor transformación en los usos y prácticas tradicionales y al mayor beneficio social de la propiedad y sometimiento de ésta al interés público general.

Artículo 1.2.4. Efectos del Plan General.

El Plan General y los Planes que lo desarrollan, conforme al artículo 34 de la LOUA, una vez publicada su aprobación definitiva, implica el derecho de cualquier persona al acceso y consulta de su contenido; será ejecutivo; será de obligado cumplimiento en todos sus aspectos; vincula los terrenos, instalaciones, construcciones y edificaciones al régimen urba-

nístico derivado de la clasificación y calificación propuesta; se producirán las situaciones de fuera de ordenación de los usos y actividades disconformes con el Plan en los términos previstos en esta Normativa; e implica la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos; y el derecho de cualquier persona al acceso y consulta de su contenido.

Artículo 1.2.5. Publicidad.

1. Cualquier ciudadano tendrá derecho a consultar toda la documentación del presente Plan General en un ejemplar completo y diligenciado, al que se deberán incorporar testimonio de los acuerdos de aprobación inicial, provisional y definitiva.

2. Asimismo, los particulares podrán solicitar por escrito la información del régimen urbanístico aplicable a una finca, unidad o sector debidamente identificado, de tal manera que no puedan producirse dudas acerca de su situación y de las demás circunstancias de hecho que concurren.

3. En base al contenido del artículo 40 de la LOUA, y con el fin de garantizar la publicidad de los instrumentos de planeamiento, el Municipio del Ejido creará un registro administrativo de los instrumentos de planeamiento.

4. El Ayuntamiento remitirá al Registro de instrumentos de planeamiento de la Consejería competente en materia de urbanismo los documentos completos de los instrumentos de planeamiento aprobados en ejercicio de sus competencias, cuando con carácter previo sea preceptivo el informe de dicha Consejería.

5. El depósito de los instrumentos de planeamiento y sus innovaciones será condición necesaria para la publicación a que se refiere el artículo 42 de la LOUA. Las copias de los documentos de los instrumentos de planeamiento correspondientes expedidas por el Registro, una vez en vigor y con los debidos requisitos acreditan, a los efectos legales, el contenido de los mismos.

Artículo 1.2.6. Ejecutividad.

La ejecutividad del Plan implica la necesidad de aplicar sus determinaciones por parte de la Administración Pública con cualquier medio de ejecución forzosa en caso necesario.

Artículo 1.2.7. Obligatoriedad.

1. El Plan General y los Planes que lo desarrollen obligan o vinculan por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada.

2. El cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones, será exigible por cualquier ciudadano o institución mediante el ejercicio de la acción pública.

3. La obligatoriedad del Plan General implica la nulidad de cualquier reserva de dispensación.

4. No obstante la obligatoriedad del Plan, si no se hubiera de dificultar su ejecución, podrán autorizarse sobre los terrenos, usos y obras justificadas de carácter provisional, que habrán de demolerse cuando lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización. Tal y como señala el artículo 34.c de la LOUA el otorgamiento de la autorización y sus condiciones deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad de conformidad con la legislación hipotecaria.

Artículo 1.2.8. Vinculación al régimen urbanístico derivado del Plan.

Los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones afectados por el Plan quedan vinculados al destino que resulte de su clasificación y calificación y al régimen urbanístico que consecuentemente les sea de aplicación.

Artículo 1.2.9. Declaración de situaciones de fuera de ordenación.

La aprobación del Plan General implica la declaración en situación de fuera de ordenación de las instalaciones, construcciones y edificaciones erigidas con anterioridad que resul-

ten disconformes con la nueva ordenación. A los efectos de la situación de fuera de ordenación el Plan distingue, en todo caso, entre las instalaciones, construcciones y edificaciones totalmente incompatibles con la nueva ordenación, en las que será de aplicación el régimen propio de dicha situación legal, y las que sólo parcialmente sean incompatibles con aquella, en las que se podrán autorizar, además, las obras de mejora o reforma que se determinen. Las instalaciones, construcciones y edificaciones que ocupen suelo dotacional público o impidan la efectividad de su destino son siempre incompatibles con la nueva ordenación, y deben ser identificadas en el instrumento de planeamiento.

Artículo 1.2.10. Declaración de utilidad pública y necesidad de ocupación.

La aprobación del Plan General implica la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones correspondientes, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres, cuando se prevean obras públicas ordinarias o se delimiten unidades de ejecución para cuya ejecución sea precisa la expropiación. Se entenderán incluidos en todo caso los terrenos precisos para las conexiones exteriores con las redes, infraestructuras y servicios.

TÍTULO II

DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL

CAPÍTULO 2.1

DESARROLLO Y ÓRGANOS ACTUANTES

Artículo 2.1.1. Órganos actuantes.

1. El desarrollo y ejecución del presente Plan General corresponde al Ayuntamiento de El Ejido, sin perjuicio de la participación de otras Administraciones Públicas y los particulares con arreglo a lo establecido en la LOUA, legislación sectorial de aplicación y en las presentes Normas Urbanísticas.

2. Dentro de sus respectivas atribuciones y obligaciones corresponde a los Organismos de la Administración Central y de la Comunidad Autónoma de Andalucía, el desarrollo de infraestructuras, servicios, equipamientos y otras dentro de su competencia, así como la cooperación con el Ayuntamiento para el mejor logro de los objetivos del Plan.

Artículo 2.1.2. Programa de desarrollo.

1. Las actuaciones previstas para el desarrollo de las determinaciones del Plan General, deberán sujetarse al orden de prioridades y plazos establecidos en el Programa de Actuación, todo ello según lo contemplado en el artículo 18 de la LOUA.

2. El incumplimiento por la iniciativa privada o pública no municipal de las previsiones vinculantes del Programa, facultará al Ayuntamiento, en función de consideraciones de interés urbanístico, previa declaración formal del incumplimiento (en los términos previstos en la LOUA para cada supuesto), para formular directamente el planeamiento de desarrollo que proceda, modificar la delimitación de los ámbitos de actuación que se trate, fijar o modificar los sistemas de actuación y expropiar en su caso, los terrenos que fueren precisos.

Artículo 2.1.3. Instrumentos de desarrollo.

1. Las actuaciones previstas para el desarrollo de las determinaciones del Plan General, deberán sujetarse al orden de prioridades y plazos establecidos en el Programa de Actuación, todo ello según lo contemplado en el artículo 18 de la LOUA y conforme a los instrumentos de desarrollo establecidos en los artículos 13 y siguiente de la LOUA.

2. El incumplimiento por la iniciativa privada o pública no municipal de las previsiones vinculantes del programa, facultará al Ayuntamiento, en función de consideraciones de inte-

res urbanístico, previa declaración formal del incumplimiento (en los términos previstos en la LOUA para cada supuesto), para formular directamente el planeamiento de desarrollo que proceda, modificar la delimitación de los ámbitos de actuación que se trate, fijar o modificar los sistemas de actuación y expropiar en su caso, los terrenos que fueren precisos.

CAPÍTULO 2.2 INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

Sección primera. Instrumentos de ordenación urbanística

Artículo 2.2.1. Consideraciones generales.

1. El desarrollo del Plan General se instrumentará mediante las siguientes figuras de planeamiento:

a) Planes de Sectorización, conforme al art. 12 de la LOUA que tiene por objeto el cambio de categoría de Suelo Urbanizables No Sectorizado a Suelo Urbanizable Sectorizado u Ordenado.

b) Planes Parciales, que según el contenido del artículo 13 de la LOUA, tendrán por objeto el establecimiento, en desarrollo del Plan General, de la ordenación detallada precisa para la ejecución integrada de ámbitos enteros en suelo urbano no consolidado, cuando no dispongan de dicha ordenación. Además será el instrumento adecuado para la modificación de la ordenación pormenorizada establecida con carácter potestativo por el Plan General, para su mejora, en ámbitos enteros de suelo urbano no consolidado.

c) Planes Especiales que, según el artículo 14 de la LOUA, podrán establecer, desarrollar, definir y, en su caso, ejecutar o proteger infraestructuras, servicios o dotaciones o equipamientos en suelo urbano. También podrán ordenar la conservación, protección y mejora del medio urbano y, con carácter especial, le patrimonio portador o expresivo de valores urbanísticos, arquitectónicos, históricos y culturales. Pueden establecer la ordenación detallada de las áreas urbanas sujetas a actuaciones u operaciones integradas de reforma interior, para la renovación, mejora, rehabilitación o colmatación de las mismas. Podrán vincular el destino de terrenos o construcciones a viviendas a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, o a otros usos sociales. Por último, los Planes Especiales podrán, en suelo urbano, establecer reservas de terrenos para la constitución o ampliación de Patrimonio Municipal de Suelo.

d) Estudios de Detalle para, según el contenido del artículo 15 de la LOUA establecer la ordenación de volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización de suelo rotacional en desarrollo del Plan General en suelo urbano en áreas de ámbito reducido.

2. En todas las fases de tramitación de las figuras de planeamiento, en sus documentos gráficos integrantes, se representará su ordenación sobre la base cartográfica del Plan General, contemplando un ámbito de dibujo superior al propio de la unidad de planeamiento de que se trate de modo que se visualice su encaje y continuidad con la estructura urbana existente o prevista, con el mismo grafismo de líneas, tramas y colores empleados en los planos de Calificación y usos del Plan General. Además se adjuntará a la documentación impresa el plano de ordenación dibujado con las condiciones anteriores, en soporte informático como archivo de intercambio de dibujo dxf o en formato dwg, de modo que pueda incorporarse a la actualización del planeamiento vigente municipal.

Artículo 2.2.2. Planes Especiales.

1. Con carácter específico el Plan Especial es el instrumento para el desarrollo del Plan General desde un punto de vista sectorial es decir, con incidencia limitada a los aspectos urbanísticos comprendidos en sus objetivos. En consecuencia,

y sin perjuicio de las limitaciones de uso que puedan establecer, no podrá en ningún caso modificar la clasificación del suelo.

2. Los Planes Especiales en suelo urbano tendrán como finalidad:

a) La Reforma Interior, correspondiente a operaciones integradas dirigidas a la reestructuración urbanística de un área delimitada a estos efectos por el Plan General o posteriormente en su desarrollo.

b) Los Planes Especiales de Protección que actúen sobre áreas delimitadas por el Plan General para ser desarrolladas mediante esta figura de planeamiento, respetarán el contenido que, para cada una de ellas, se especifica en las presentes Normas.

3. En los Planes Especiales, el contenido y por tanto, su documentación, será igual al de los Planes Parciales, con las salvedades de lo que fuese claramente innecesario por no guardar relación con las características propias del Plan de que se trate.

4. Cuando se trate de operaciones de reforma interior no previstas en el Plan General, el Plan Especial no podrá modificar la estructura fundamental de aquel, lo que se acreditará con un estudio justificativo en el que se demostrará, además de su necesidad o conveniencia, su coherencia con el Plan General y la incidencia sobre el mismo.

5. En los casos en que así lo establezca el Plan General y cuando el Ayuntamiento lo estime conveniente podrán redactarse Planes Especiales de Infraestructuras y Servicios Generales de iniciativa pública que contendrán, entre sus determinaciones, la cuantificación de las cargas externas que en relación a dichas infraestructuras o servicios deben soportar los sectores de planeamiento o, en su caso, terrenos incluidos en su ámbito.

6. La ordenación del desarrollo integral de suelo urbano no consolidado podrá ser asumido por Planes Parciales con el alcance y contenido regulado para el suelo urbanizable en el artículo 2.2.4 de la presente Normativa.

Sección Segunda. Instrumentos de ordenación en suelo urbanizable

Artículo 2.2.3. Consideraciones generales.

1. El desarrollo del Plan General se instrumentará mediante las siguientes figuras de planeamiento:

a) Planes Parciales de Ordenación, para el suelo urbanizable, según el contenido del artículo 13 de la LOUA.

b) Planes Especiales para alguna de las finalidades de estos, señaladas en el artículo 14 de la LOUA para suelo urbanizable.

2. En todas las fases de tramitación de las figuras de planeamiento, en sus documentos gráficos integrantes, se representará su ordenación sobre la base cartográfica del Plan General, contemplando un ámbito de dibujo superior al propio de la unidad de planeamiento de que se trate de modo que se visualice su encaje y continuidad con la estructura urbana existente o prevista, con el mismo grafismo de líneas, tramas y colores empleados en los planos de Calificación y usos del Plan General. Además se adjuntará a la documentación impresa el plano de ordenación dibujado con las condiciones anteriores, en soporte informático como archivo de intercambio de dibujo dxf y dwg, de modo que pueda incorporarse a la actualización del planeamiento vigente municipal.

Artículo 2.2.4. Planes Parciales.

1. El Plan Parcial es el instrumento para el desarrollo y concreción de la ordenación urbanística que culmina el sistema de planeamiento en el suelo urbanizable y en suelo urbano no consolidado, salvo la redacción eventual de Planes

Especiales, y da comienzo a la fase posterior de la ejecución urbanística.

2. Los Planes Parciales desarrollarán de forma integral los ámbitos territoriales correspondientes a sectores unitarios de suelo urbanizable, señalando su ordenación detallada.

3. Los Planes Parciales habrán de contener, como mínimo, las determinaciones establecidas en la LOUA, en los artículos 45 a 56 del Reglamento de Planeamiento y en estas Normas, en especial en los aspectos que se señalan específicamente para cada uno de los sectores que se han de desarrollar mediante este instrumento.

4. Las determinaciones de los Planes Parciales se desarrollarán en los siguientes documentos (tanto para suelo urbanizable como urbano no consolidado):

A) Documento número 1: Memoria justificativa de la ordenación y de sus determinaciones incluyendo:

a) Justificación de la procedencia de la formulación Plan Parcial.

b) Información urbanística incluyendo los estudios necesarios para considerar todos los aspectos que puedan condicionar la estructura urbanística del territorio y en todo caso los siguientes:

- Estudio geotécnico incluyendo las características geológicas del terreno, orientado a los aspectos que tengan incidencia en las infraestructuras y en las futuras edificaciones.

- Estudio topográfico que ponga de manifiesto los desajustes si existen, respecto de la topografía del Plan General y de sus elementos estructurantes existentes.

- Estudio relativo a los usos, edificaciones e infraestructuras existentes, determinando los usos productivos, la vegetación existente incluyendo las especies, tamaño, edad y estado, el tipo de edificaciones existentes, su calidad y estado indicando para las residenciales el número de residentes y para los centros de trabajo el número de puestos de trabajo. Respecto de las infraestructuras existentes se indicará sus características, condiciones y capacidad tanto para las situadas dentro del ámbito del Plan Parcial como para las situadas fuera si se ha previsto la conexión a ellas de las redes locales.

- Estudio de la estructura de la propiedad del suelo, incluso servidumbres, arrendamientos y cualquier otro derecho indemnizable. Se considerarán propietarios los de los sistemas generales incluidos y las de los adscritos que se incorporen en la fase de planeamiento.

c) Normativa urbanística de aplicación, haciendo mención a la específica del sector contenida en el Plan, a las sectoriales de aplicación y a la carta arqueológica.

d) Objetivos y criterios de la ordenación del territorio en función de las determinaciones del Plan General, de la información urbanística verificada y de los estudios complementarios realizados y en todo caso las siguientes:

- Relación entre las previsiones del Plan Parcial con las que se formulan en el Plan General.

- Criterios para la asignación pormenorizada de los usos y ubicación del 30% destinado a VPO.

- Fundamentos y objetivos por los que se divide, en su caso, el ámbito territorial del Plan a efectos de la gestión urbanística, haciendo patente que son susceptibles, por sus dimensiones y características, de asumir las cesiones derivadas de las exigencias del Plan, y de realizar una distribución equitativa de los beneficios y cargas derivadas de su ejecución, justificando técnica y económicamente la autonomía de la actuación y el del sistema de actuación propuesto para cada una de las unidades de ejecución previstas.

- Razones que justifican el dimensionamiento del equipamiento comunitario en función de las necesidades de la población y actividades previstas en el territorio ordenado.

- Articulación, en forma de sistema, de los elementos comunitarios fundamentales de la ordenación y de su integración con los sistemas generales establecidos en el Plan General.

- Cumplimiento de los objetivos, condiciones e instrucciones establecidas por el Plan General para el sector, concretados en función de la información urbanística y de los estudios complementarios.

e) Análisis de las diferentes alternativas que pudieran plantearse para la ordenación que se desarrolla y justificación de la procedencia de las características de la ordenación elegida, acreditando la creación de una unidad funcional conectada adecuadamente con las áreas colindantes, equilibradas en su nivel de equipamiento, coherente en su sistema de espacios libres e integrada con las tipologías edificatorias que existieran en sus bordes.

f) Se justificará el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3.8.3 de las ordenanzas con referencia a la salvaguarda de la estética urbana.

g) Características y justificación de los esquemas de infraestructuras incluyendo como mínimo lo siguiente:

- Red viaria; deberá indicarse las características del trazado en planta, la justificación de las secciones transversales adoptadas y del dimensionado de los anchos de calzada y aceras, las rasantes adoptadas y la justificación de los aparcamientos anexos al viario previstos.

- Red de abastecimiento y riego; deberá indicarse las características generales de las redes, la fuente de abastecimiento, el caudal disponible y análisis químico y bacteriológico si la fuente no es municipal. En este último caso se incluirá también la justificación de la capacidad del depósito regulador. La red de riego de los espacios libres se proyectará independiente de la de abastecimiento.

- Red de alcantarillado y pluviales; deberá indicarse las características de las redes, conexión a los colectores municipales o previsión de depuración en su caso para las redes de alcantarillado y la conexión a emisarios para las de pluviales.

- Red de energía eléctrica; características de la red de M.T. y la distribución en B.T. previsiones respecto de los C.T.

- Red de alumbrado público; característica generales de la red de alumbrado y niveles máximos de iluminación para cada tipo de vial.

- Redes de Telecomunicaciones; deberá indicarse las características de las diferentes redes de telecomunicaciones que se prevean.

- Red de gas; en caso de que se haya previsto red de distribución.

- Jardinería; se incluirá la descripción y característica de la jardinería, así como la justificación de las especies empleadas.

- Señalización y mobiliario urbano; se indicarán las condiciones generales del mobiliario urbano y la de la señalización viaria.

- Descripción de las características de la ordenación mediante un cuadro sintético que expresará cuantitativamente los siguientes extremos:

h) Superficie total del sector del Plan Parcial.

- Superficie de los sistemas generales incluidos y/o adscritos al Plan Parcial.

- Superficie de viario público del Plan Parcial.

- Superficie de espacios libres de cesión obligatoria desglosados en los conceptos de jardines, - Área de Juego y Recreo para niños y Áreas Peatonales.

- Superficie de las parcelas de cesión obligatorias destinadas a Servicios de Interés Público y Social desglosados en los conceptos de Parque Deportivo, Equipamiento Comercial y Equipamiento Social.

- Superficie de las parcelas edificables, agrupadas por usos y tipologías edificatorias indicando, la de cada una de ellas, la suma parcial por cada uso y tipología diferente y la suma total.

- Superficie de techo edificable de cada una de las parcelas, agrupadas por usos y tipologías edificatorias indicando, la de cada una de ellas, la suma parcial por cada uso y tipología diferente y la suma total.

- Coeficiente de homogeneización correspondiente a cada uso y tipología edificatoria empleada, que habrán de coincidir con los valores establecidos para su Área de Reparto por el PGOU.

- Aprovechamiento lucrativo de cada una de las parcelas, agrupadas por usos y tipologías edificatorias indicando, la de cada una de ellas, la suma parcial por cada uso y tipología diferente y la suma total.

i) Ordenanza de edificación de aplicación a cada una de las parcelas.

- Altura máxima edificable en cada parcela.

- Superficie destinada a espacios libres privados en su caso.

- Aparcamientos previstos en el viario y en el interior de las parcelas.

- Estimación de población a razón de tres habitantes equivalentes por cada 100 metros cuadrados de techo edificable total. La estimación de población para la vivienda protegida será conforme a lo establecido en la normativa vigente a este respecto.

- Resumen de las condiciones urbanísticas básicas de cada parcela.

B) Documento número 2: Planos, que contendrán la documentación gráfica del Plan, agrupada en la forma siguiente:

a) Planos de información que como mínimo deberán ser:

- Situación, emplazamiento y delimitación del área de planeamiento con referencia a la cartografía del Plan General.

- Ordenación establecida por el Plan General para el sector y su entorno diferenciando las determinaciones vinculantes de las indicativas.

- Topográfico, preferentemente a escala 1:500, pudiendo admitirse a escala 1:1000, con curvas de nivel cada metro, como mínimo. El plano topográfico deberá ser complementado con planos hipsométricos, hidrológicos, edafológicos y clinométrico cuando sea preciso para una mejor interpretación.

- Estado actual de los terrenos incluyendo edificaciones, usos, infraestructuras y vegetación existentes, con expresión de la superficie destinada a los distintos usos, altura de las edificaciones, características de las vías, de las infraestructuras y de la vegetación. Precisar los perfiles longitudinales de las vías y alcantarillados que se conservan y pondrá de manifiesto las diferencias, si existen, de las determinaciones estructurantes del Plan General respecto de la realidad.

- Catastral, que contendrá la parcelación actualizada, con las cargas que tuviese cada finca y precisando sus linderos y su superficie.

b) Planos de Ordenación. Todos los planos de ordenación se realizarán sobre el plano topográfico completado con la delimitación del sector o área de la ordenación, la referencia de las hojas del plano municipal correspondiente y los elementos que se conservan. Los planos de ordenación serán como mínimo:

- Plano de zonificación, que incluirá la delimitación de las zonas correspondientes a las distintas intensidades de usos pormenorizados, al sistema de espacios libres y a las reservas de suelo para equipamientos públicos, todo ello en relación con la red viaria, tanto la correspondiente al tráfico rodado como al peatonal. Cada zona quedará identificada por un número de orden y se indicará su superficie y la Ordenanza de aplicación. Se expresará la naturaleza pública o privada de los terrenos edificables, los correspondientes a dotaciones así como las edificaciones e instalaciones previstas en estos últimos. Se reproducirá en este plano el cuadro resumen de las características de la ordenación incluida en la Memoria.

- Señalamiento del suelo correspondiente al 10% de cesión y 30% de VPO.

- Plano de espacios públicos que incluirá la definición geométrica en planta de los espacios libres y viario, diferenciando las áreas según su destino y tratamiento. Es este plano se indicará la posición que ocuparán todos los elementos de la urbanización que hayan de quedar sobre la rasante de calzada y aceras tales como arbolado y jardinería incluida su ordenación, mobiliario urbano, alumbrado, aparcamientos en superficie, señalización de tráfico, nombres de calles y plazas y sentido de numeración de las fincas resultantes. Contendrá las referencias de puntos de replanteo y los detalles de secciones tipo de viario, enlace e intersecciones complejas. Se tendrá en cuenta la normativa vigente relativa a la supresión de barreras urbanísticas.

- Plano de perfiles longitudinales del viario y de los espacios libres en el que se indicará el estado actual del terreno, el estado final propuesto con referencia de rasantes, distancias al origen y posición de curvas e intersecciones. En este mismo plano se localizará la posición de la red de alcantarillado, de forma que pueda deducirse la posibilidad de conectarla a los colectores municipales o a la Estación Depuradora en su caso.

- Planos de planta que contengan las redes de abastecimiento de agua potable, de riego e hidrantes contra incendios, de alcantarillado, de pluviales separada de la anterior, redes de telecomunicaciones, de energía eléctrica y alumbrado público, así como cualquier otra infraestructura urbana prevista. Contendrá una sección transversal tipo de cada viario en el que se refleje de forma esquemática la compatibilización de los diferentes servicios.

- Plano de parcelación con indicación de la ordenación de volúmenes edificables. Este plano contendrá el suelo vinculado a cada edificio y se diferenciarán los espacios libres privados comunales de los individuales. Se podrá hacer vinculante o no la ordenación de volúmenes, pero si será siempre vinculante la parcelación propuesta.

- Plano de delimitación de unidades de ejecución, en su caso, y etapas de desarrollo, que se realizará sobre un plano que integre la zonificación, la parcelación y los esquemas de servicios. Se indicará para cada unidad de ejecución, si el Plan Parcial propone su desarrollo en varias, su delimitación exacta, el orden de prioridad para su ejecución y el sistema de actuación para cada una de ellas.

C) Documento número 3: Ordenanzas Reguladoras. El Plan Parcial contendrá unas Ordenanzas reguladoras de la edificación y usos del suelo que desarrollarán, en los términos que señala la Ley del Suelo y conforme a las determinaciones de este Plan, el contenido para cada sector que se asigna en la ficha individualizada, las definiciones, conceptos y criterios establecidos en los títulos VII, IX, X de esta normativa y del título III de las ordenanzas, de acuerdo con la estructura siguiente:

a) Ordenanzas generales y definiciones.

b) Régimen urbanístico del suelo:

- Calificación y usos pormenorizadas.

- Instrumentos de gestión y urbanización.

c) Ordenanzas de Urbanización y Edificación:

- Condiciones técnicas de las obras de urbanización.

- Ordenanzas comunes a todas las zonas en cuanto a edificación y usos.

- Ordenanzas particulares de cada zona, que deberá ser la prevista como indicativa u otra considerada compatible.

D) Documento número 4: Plan de Etapas y Programa de Actuación que desarrollarán los siguientes aspectos:

a) Etapas de ejecución señalando las unidades de ejecución que comprendan, la duración de cada una de ellas, las obras de urbanización que comprendan y las previsiones para

poner en servicio las reservas de suelo correspondientes a los equipamientos.

b) Plazos máximos para su desarrollo que serán los siguientes, para los suelos incluidos en la Adaptación:

- Un año para la presentación en el Ayuntamiento del Plan Parcial correspondiente a los sectores incluidos en el 1.º cuatrienio y cinco años para los incluidos en el 2.º del vigente Plan, a partir de la fecha de su aprobación definitiva.

- Un año para la presentación ante el Ayuntamiento de la iniciativa para el desarrollo del sistema de compensación en los términos señalados en el artículo 130 de la LOUA en las diferentes unidades de ejecución en las que se haya previsto el desarrollo del Plan Parcial, contado a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial.

- Un año para la presentación del Proyecto de Reparcelación (una vez aprobado por la Junta según lo previstos en el artículo 136 de la LOUA) y Proyecto de Urbanización, contado a partir de la constitución de la Junta de Compensación, si fuese precisa, o de la aprobación definitiva del Plan Parcial si no fuese exigible su constitución.

- Dos años para la terminación de las obras de urbanización desde la programación prevista en el PGOU para los sectores.

- Cinco años para la solicitud de licencia para las viviendas de Protección Oficial u otros Regímenes de Protección Pública, y dos más años para su finalización.

- Ocho años para dar cumplimiento al deber de edificar en aquellos solares que se encuentren en los sectores de suelo urbanizable contemplados en la presente adaptación.

- Ocho años para dar cumplimiento al deber de edificar en aquellos solares que se encuentren en ámbitos contemplados dentro del primer cuatrienio en el Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente el 25 de julio de 2002.

- Doce años para dar cumplimiento al deber de edificar en aquellos solares que se encuentren en ámbitos contemplados dentro del segundo cuatrienio en el Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente el 25 de julio de 2002.

E) Documento número 5: Estudio Económico-Financiero, en el que se analizarán los costes de implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización de acuerdo con el siguiente desarrollo:

a) Costes de las obras y servicios siguientes:

- Movimientos de tierras.

- Redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios.

- Redes de alcantarillado.

- Redes de recogida de pluviales, en su caso.

- Red de energía eléctrica de media tensión y centros de transformación.

- Red de distribución de energía eléctrica en baja tensión.

- Alumbrado público.

- Red de telecomunicaciones.

- Red de gas, en su caso.

- Pavimentaciones.

- Jardinería y arbolado.

- Señalización y mobiliario urbano.

- Otras obras especiales que hubieran de efectuarse.

b) Evaluación, en su caso, de las indemnizaciones a que el desarrollo del Plan Parcial dará lugar, por los usos y edificaciones fuera de ordenación.

- Entidad u Organismo que se ha de hacer cargo de la financiación de las obras de los sistemas generales e infraestructuras básicas que incluya la ordenación, acreditando el compromiso de su ejecución en plazos adecuados a los previstos para la puesta en servicio de la urbanización.

5. Los Planes Parciales que tengan por objeto el desarrollo de urbanizaciones de iniciativa privada deberán contener, además de los documentos indicados en los puntos anteriores de

este artículo y las determinaciones especificadas en los artículos 46 y 64 del Reglamento de Planeamiento, las siguientes:

a) Nombre y apellidos o razón social y domicilio del promotor o promotores y el de los propietarios afectados.

b) En el caso de que el promotor no ostente la titularidad dominical del 50% de la superficie total de los terrenos objeto de la actuación, se deberá acreditar, mediante documento notarial o administrativo, la conformidad con el Plan Parcial de los titulares registrales que alcancen dicho porcentaje, teniendo estos también la consideración de promotores.

c) Relación de fincas incluidas en el sector.

d) Certificación registral de dominio y cargas de la totalidad de las fincas de los promotores incluidas en el ámbito del sector.

e) Plazos máximos para el desarrollo de la urbanización que serán los establecidos en el punto 4 del presente artículo. Antes del plazo mencionado en el apartado anterior, se podrá solicitar del Ayuntamiento la recepción parcial de las infraestructuras que se consideran básicas, conforme a lo establecido en el artículo 7.1.7 y que permiten solicitar licencia de edificación. Un mes para la iniciación de la edificación, contado desde la recepción de las obras de urbanización o, en su caso, de las infraestructuras básicas. Un mes para el inicio de las construcciones destinadas a dotaciones comunitarias, en el caso de que corran a cargo de los promotores, contado a partir de la misma fecha que para el inicio de la edificación privada.

6. Cuando lo exigiera el Ayuntamiento, o por voluntad de quién tenga la iniciativa del Plan Parcial, se presentarán Avances de Plan Parcial, que podrán también ser redactados por el Ayuntamiento, en los que se expresarán los criterios, objetivos y líneas generales de la ordenación proyectada. Para ello, deberán contener una memoria que resuma los datos básicos referentes al sector en relación con el resto del territorio y dentro de su delimitación, y una descripción literaria y gráfica sintética de las características del planeamiento propuesto. Su aprobación solamente tendrá efectos administrativos internos, preparatorios de la redacción de los Planes Parciales.

Sección Tercera. Figuras complementarias de ordenación detallada y ejecución del planeamiento

Artículo 2.2.5. Estudios de Detalle.

1. Además de los casos que pudiesen ordenarse por los Planes Especiales de Ordenación en suelo urbano, o suelo urbano no consolidado, podrán redactarse cuando fuese necesario Estudios de Detalle con alguno o varios de los siguientes objetivos:

a) Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por el Plan General, Planes Parciales o Planes Especiales, la ordenación de volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público, de cesión del 10% y de emplazamiento del 30% de VPO.

b) Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas a la letra anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.

c) Establecer el trazado local del viario secundario o no estructurante y la localización del suelo rotacional público en aquellos suelos que cuenten con ordenación pormenorizada.

2. Los Estudios de Detalle en ningún caso pueden:

a) Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites señalados anteriormente.

b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico.

c) Suprimir o reducir el suelo dotacional público, o afectar negativamente a su funcionalidad, por su disposición inadecuada de su superficie.

d) Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

3. Los Estudios de Detalle se redactarán en aquellos supuestos en que así aparezca dispuesto en las presentes Normas o en los instrumentos de planeamiento de desarrollo del Plan General, o cuando el órgano municipal competente lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta de los interesados, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinados.

4. El contenido de los Estudios de Detalle será el previsto en el Artículo 66 del Reglamento de Planeamiento. La escala de representación de la documentación gráfica será de 1/500 como mínimo.

Artículo 2.2.6. Normas especiales de protección.

1. Al amparo de lo previsto en el artículo 78.3 del Reglamento de Planeamiento, cuando el cumplimiento de los objetivos generales del Plan General en materia de conservación y mejora de edificios y de elementos o espacios naturales no requiera la redacción de Planes Especiales o, en todo caso, como complemento de éstos y de las presentes Normas Urbanísticas, podrán dictarse Normas Especiales de Protección, dirigidas a desarrollar o completar la regulación particularizada de los usos y clases de obras admisibles y de los requisitos específicos de tramitación de licencias.

2. En el suelo no urbanizable, además de los planes expresamente regulados en la legislación del suelo, los Planes Especiales tendrán por objeto conservar, proteger y mejorar el medio rural, en particular los espacios con agriculturas singulares y los ámbitos de Hábitat Rural diseminado; así como conservar, proteger y mejorar el paisaje, así como contribuir a la conservación y protección de los espacios y bienes naturales. En todo caso, dichos Planes Especiales deberán tramitarse obligatoriamente durante la tramitación de las licencias de obra y apertura de actividades de interés social, que estén vinculados a la producción, manipulación o comercialización agrícola y aquellas otras actividades que el Ayuntamiento estime oportunas.

Artículo 2.2.7. Ordenanzas especiales.

1. Todas aquellas disposiciones de carácter general, y competencia ordinaria municipal, que regulan aspectos determinados relacionados con la aplicación del planeamiento urbanístico y usos del suelo, las actividades, las obras y los edificios, tanto las que se dicten en cumplimiento de lo dispuesto en el Plan General, como complemento del mismo, como las que apruebe el Ayuntamiento en el ejercicio de las competencias que la legislación le otorgan, se entenderán a efectos de estas Normas como Ordenanzas Especiales. Como tales, estarán sujetas a lo dispuesto en la legislación de régimen local, en cuanto a su tramitación y requisitos para su aprobación.

2. En desarrollo del presente Plan General de Ordenación Urbanística se redactarán Ordenanzas Municipales de Edificación y Ordenanzas Municipales de Urbanización con el alcance y contenido, y siguiendo la tramitación señalada de los artículos 23, 24 y 25 de la LOUA. En coherencia con el contenido del artículo 23 señalado estas Ordenanzas tendrán por objeto el completar la ordenación urbanística establecida por el presente Plan y el planeamiento de desarrollo, en contenidos que no deban formar parte necesariamente de éstos, de forma compatible y coherente con sus determinaciones.

a) Las Ordenanzas Municipales de Edificación tendrán por objeto regular los aspectos morfológicos, incluidos los estéticos, y cuantas otras condiciones, no definitivas directamente de la edificabilidad y el destino del suelo, sean exigibles para la autorización de los actos de edificación y usos susceptibles de realización en los inmuebles. Deben ajustarse a las disposiciones sectoriales reguladoras de la seguridad, salubridad, habitabilidad y calidad de las construcciones y edificaciones, y de la protección del patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural y paisajístico.

b) las Ordenanzas Municipales de Urbanización tendrán por objeto la regulación de los aspectos relativos al proyecto, ejecución material, entrega y mantenimiento de las obras y los servicios de urbanización. Deben ajustarse a las disposiciones sectoriales reguladoras de los distintos servicios públicos o de interés público.

CAPÍTULO 2.3 INSTRUMENTOS DE GESTIÓN. EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

Sección Primera. Actuaciones Urbanísticas.

Artículo 2.3.1. Consideraciones generales.

1. La actuación pública municipal debe suscitar en la medida de lo posible, la participación e iniciativa particular. El Ayuntamiento velará para que esta iniciativa cumpla las obligaciones y cargas legales, garantizando la distribución equitativa de las cargas y beneficios derivados del planeamiento.

2. Los Planes Especiales de Ordenación en suelo urbano y los Planes Parciales en suelo urbano no consolidado o en suelo urbanizable, deben establecer el carácter de su ejecución, y por tanto, las condiciones de los sistemas de actuación correspondientes, salvo que expresamente estuviesen establecidos en las presentes Normas.

3. Si los Planes hubieran sido redactados y formulados por el Ayuntamiento, deberán suscitar la iniciativa de sus propietarios en orden a la ejecución de la obra urbanizadora privada en el ámbito de dicho plan.

Artículo 2.3.2. Actuaciones públicas y privadas.

Las actuaciones de gestión urbanística previstas por este Plan, en función de los agentes que intervienen, se clasifican en públicas, privadas o mixtas.

1. Las actuaciones públicas son las ejecutadas por una Administración Pública, entre las que cabe distinguir:

- a) Municipales, cuando actúa el Ayuntamiento.
- b) Extramunicipales, cuando la actuación parte de otros entes y órganos de la Administración Pública.

2. Son actuaciones privadas las ejecutadas por particulares, sean o no propietarios de suelo, a su íntegra costa. Dentro de las privadas se encuentran las individuales asumidas por personas físicas o jurídicas a título propio y las asociadas, cuando se trate de Juntas de Compensación y Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

3. Son actuaciones mixtas las ejecutadas a través del sistema de cooperación, por concesión, a través de sociedades urbanísticas de capital público y privado o cualquier otra forma de colaboración ante la Administración y los particulares.

4. Cuando el sistema de ejecución urbanística establecido en un ámbito de planeamiento fuese privado y transcurriesen los plazos para el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución previstos en el artículo 2.2.4, sin que dicho cumplimiento se hubiera producido, el Ayuntamiento deberá cambiar el sistema de gestión privada por otro de gestión mixta de acuerdo con el procedimiento establecido en los artículos 109, 110, 125 y 126 de la LOUA. Podrá asimismo sustituirse por el sistema de expropiación cuando las circunstancias de la unidad lo requieran.

Artículo 2.3.3. Ejecución del planeamiento.

1. La ejecución del planeamiento garantizará la distribución equitativa de beneficios y cargas entre todos los propietarios de suelo o portadores de derechos que queden afectos a la citada ejecución.

2. La ejecución del planeamiento implicará el cumplimiento de los siguientes deberes:

- a) Cesión al Ayuntamiento de terrenos afectos a equipamientos públicos, espacios libres públicos y red viaria.

b) Llevar a cabo la equidistribución de beneficios y cargas que lleve implícito la gestión y ejecución del planeamiento.

c) Cesión al Ayuntamiento del porcentaje de aprovechamiento que en cada caso determine la legislación urbanística y de régimen del suelo.

d) Costear proporcionalmente la redacción de los documentos precisos para la tramitación de las figuras de planeamiento necesarios para culminar el proceso de desarrollo urbanístico.

e) Costear y si procede en su caso, ejecutar la urbanización que sea necesaria para dotar a las parcelas resultantes de todos los servicios urbanos exigibles por el Plan General.

f) En general, contribuir a todos los gastos de urbanización y gestión señalados en el artículo 113 de la LOUA.

3. La realización de los anteriores procesos se podrá llevar a cabo mediante alguno de los siguientes procedimientos:

a) Mediante actuaciones asistemáticas en suelo urbano.

b) Urbanizando simultáneamente con el otorgamiento de la licencia mediante proyecto de obras ordinarias si la parcela no fuese solar.

c) Delimitando unidades de ejecución previa a la edificación para el reparto equitativo de cargas.

d) Ejecutando las determinaciones del planeamiento en cada unidad de ejecución mediante alguno de los sistemas de actuación previstos en la LOUA: compensación, cooperación o expropiación.

Artículo 2.3.4. Delimitación de unidades de ejecución.

1. En suelo urbano el Plan General ha delimitado ámbitos con planeamiento remitido.

a) La delimitación de unidades de ejecución en los ámbitos de planeamiento remitido se consideran coincidentes con el ámbito delimitado por el Plan General para su ordenación por planeamiento de desarrollo, existiendo una única unidad de ejecución. Excepcionalmente, en desarrollo de estos ámbitos y una vez aprobado el planeamiento de detalle se podrán delimitar varias unidades para una unidad de planeamiento. En este caso, la delimitación de las unidades de ejecución deberá realizarse en base a los criterios siguientes:

- Su ámbito debe hacer posible el cumplimiento conjunto por parte de los propietarios afectados de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.

- La diferencia entre los aprovechamientos lucrativos de las unidades de ejecución delimitadas no podrá ser superior al 10%.

- La delimitación de varias unidades de ejecución en un mismo ámbito de planeamiento remitido no previstas por el Plan General o por el planeamiento de detalle seguirá el procedimiento previsto en el artículo 106 de la LOUA.

b) La delimitación de Unidades de Ejecución no alterará en ningún caso los ámbitos de planeamiento, ni cualquier determinación estructural del PGOU.

2. En los supuestos de que no sea preciso planeamiento de desarrollo, la delimitación de la unidad de ejecución se ajustará al procedimiento previsto en el artículo 106 de la LOUA.

3. En suelo urbanizable, la delimitación de unidades de ejecución se incluirá como determinación en el correspondiente Plan Parcial, pudiendo existir una única unidad de ejecución coincidente con el ámbito del Plan o varias que en conjunto comprendan todo el ámbito del Plan. En este último caso, la delimitación de las unidades de ejecución deberá realizarse en base a los mismos criterios indicados en el apartado 1 de este mismo artículo. Salvo determinación expresa del Plan Parcial, se entenderá que la delimitación del sector implica la delimitación de una unidad de ejecución coincidente con el mismo.

4. La delimitación de unidades de ejecución, cuando no estén delimitadas en el presente Plan General o en el planea-

miento de desarrollo, así como la modificación de las unidades ya delimitadas, se llevará a cabo de acuerdo con los siguientes principios:

a) Los terrenos a incluir dentro de la unidad de ejecución, con carácter general, deberán pertenecer a una misma área de reparto. Excepcionalmente y cuando la adecuada resolución de los problemas que se planteen en los bordes de los suelos urbanos no consolidados y urbanizables exijan una gestión común de la actividad de ejecución, podrán delimitarse unidades de ejecución comprensivas de terrenos pertenecientes a ambas clases de suelo. El ámbito se delimitará de tal modo que se posibilite el cumplimiento conjunto por parte de los propietarios afectados de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.

b) Se admite que en suelo urbano y, excepcionalmente, en suelo urbanizable, las unidades de ejecución puedan ser discontinuas.

c) El criterio seguido para la delimitación, en base al cual se excluyen determinados terrenos de su ámbito, así como se incluyen de otros, deberá necesariamente, motivarse.

5. Será motivo suficiente de justificación de la delimitación de una nueva unidad de ejecución, no prevista, en el planeamiento, la circunstancia de redactarse cualquier figura complementaria del mismo (Estudio de Detalle, Plan Especial, etc.) o instrumento de ejecución material (Proyecto de Urbanización, Proyecto de Edificación, etc.) que pusiese de manifiesto su necesidad.

6. El procedimiento para la tramitación de la delimitación de unidades de ejecución será el previsto en el artículo 106 de la LOUA.

Artículo 2.3.5. Modos de gestión.

La justa distribución de las cargas y beneficios derivados del planeamiento, para llevar a cabo los deberes de cesión, ejecución de la urbanización y edificación de los solares resultantes, podrá llevarse a cabo mediante alguna de las siguientes alternativas:

a) Actuaciones sistemáticas mediante unidades de ejecución tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable por cualquiera de los sistemas previstos en la Ley.

b) Actuaciones asistemáticas con el objetivo de la obtención de terrenos dotacionales, ejecutar con carácter puntual obras de urbanización y distribuir aprovechamiento urbanístico.

Sección Segunda. Sistemas de actuación

Artículo 2.3.6. Sistemas de actuación.

1. La ejecución de las unidades de actuación, de conformidad con lo establecido en la Ley, podrá llevarse a cabo por los sistemas de compensación (de carácter privado), cooperación y expropiación (estos últimos de carácter público):

A) Sistema de compensación.

a) Concepto. En el sistema de actuación por compensación los responsables de su ejecución aportan los terrenos de cesión obligatoria y gratuita, y realizan a su costa la urbanización de los sectores o, en su caso, unidades de ejecución, conforme a las determinaciones del instrumento de planeamiento aplicable. Para llevar a cabo la actividad de ejecución, la Administración actuante y los responsables de la ejecución se constituyen en Junta de Compensación, salvo que todos los terrenos pertenezcan a un titular y éste asuma la condición de urbanizador, o que la ordenación del sistema se lleve a cabo mediante convenio urbanístico, sin participación de urbanizador.

b) El sistema de compensación comporta la reparcelación de los terrenos, que puede ser forzosa, para la justa distribución de beneficios y cargas, incluidos los gastos de urbanización y gestión del sistema, entre los propietarios y, en su caso, entre éstos y el agente urbanizador. Los gastos de gestión del

sistema no podrán ser superiores al 10 por 100 del total de los de urbanización.

c) Los propietarios incluidos en la unidad de ejecución, deberán decidir durante el periodo de información pública de estatutos y bases para la constitución de la Junta de Compensación, si participan o no en la gestión del sistema, optando por alguna de las alternativas siguientes:

- Participar en la gestión del sistema adhiriéndose a la Junta de Compensación, en constitución, y asumiendo los costos de urbanización y gestión correspondientes, optando entre abonar estas cantidades en metálico o en parcelas por valor equivalente.

- No participar en la gestión del sistema, renunciando a integrarse en la Junta de Compensación y solicitando la expropiación del suelo y de los bienes y derechos que estuvieran afectados.

d) El sistema seguirá en régimen de aportación forzosa mediante reparcelación, sin más trámites, respecto de cuantos propietarios no hubieran efectuado opción alguna dentro del plazo señalado. Este mismo régimen podrá seguirse respecto a los propietarios incorporados que incumplan las obligaciones inherentes a la ejecución del sistema, salvo que soliciten la expropiación.

e) La iniciativa para el establecimiento del sistema corresponderá:

- A propietario único, iniciando el expediente de reparcelación.

- A la totalidad de los propietarios, mediante convenio urbanístico conforme a lo previsto en el artículo 138 de la LOUA.

- A los propietarios que representen más del 50 por 100 de la superficie de la unidad de ejecución.

- A cualquier persona física o jurídica, pública o privada, propietaria o no del suelo que, interesada en asumir la actuación urbanizadora como agente urbanizador, inste el establecimiento del sistema ante el municipio, mientras no se haya establecido según alguna de las alternativas anteriores.

f) Cuando la iniciativa sea presentada por los propietarios que representen más del 50 por 100 del suelo de la unidad de ejecución o por agente urbanizador, se formalizará presentando en el Ayuntamiento la siguiente documentación:

- Estatutos y bases de actuación del sistema, que contendrá las determinaciones señaladas en el artículo 130.2.A de la LOUA y las fijadas en el Reglamento de Gestión.

- Compromisos específicos sobre plazos de ejecución total y parcial para el cumplimiento de las diferentes actividades.

- Acreditación de los compromisos de colaboración que, en su caso hayan asumido los propietarios de suelo afectado por la actuación.

- Justificación de la solvencia económica, financiera y técnica de la iniciativa, así como la del agente urbanizador en su caso.

- Junto a la documentación anterior se podrá presentar, para su tramitación, el planeamiento de desarrollo y el Proyecto de Urbanización.

- Los Estatutos y las Bases de Actuación tendrán el contenido establecido en los artículos 166 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística, y su tramitación se ajustará, al margen de lo previsto para la formulación de la iniciativa del sistema, a lo previsto en los artículos 161 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística.

g) Aprobación de la iniciativa. La aprobación de la iniciativa deberá seguir el trámite de aprobación señalado en el artículo 131 de la LOUA.

h) Procedimiento abreviado. La iniciativa que cuente con el respaldo de la totalidad de los propietarios podrá presentar a su tramitación conjuntamente la propuesta del establecimiento del sistema y el Proyecto de Reparcelación,

i) Junta de Compensación. Es un este corporativo de derecho público, con personalidad jurídica propia y plena capaci-

dad de obrar desde su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras. Asume frente al Ayuntamiento la directa responsabilidad de las obras de urbanización (y en su caso, si así se prevé, de edificación).

- Si la constitución de la Junta de Compensación se tramita previamente al planeamiento de desarrollo, deberá incluir entre sus determinaciones la relación de propietarios incluidos en el ámbito del plan con el siguiente contenido:

- Nombre y apellidos o razón social y domicilio del promotor o promotores y el de los propietarios afectados.

- En el caso de que el promotor no ostente la titularidad dominical del 50% de la superficie total de los terrenos objeto de la actuación se deberá acreditar, mediante documento notarial o administrativo, la conformidad con el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de los titulares registrales que alcancen dicho porcentaje, teniendo estos también la consideración de promotores.

- Relación de fincas incluidas en la unidad de planeamiento.

- Certificación registral de dominio y cargas de la totalidad de las fincas de los propietarios que tengan la consideración de promotores.

- El Ayuntamiento de El Ejido podrá establecer un modelo de Estatutos y Bases de Actuación que deberán adoptarse por todos los promotores de Juntas de Compensación. La aprobación de este modelo se ajustará al procedimiento previsto para las Ordenanzas Municipales en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

j) Efectos del establecimiento del sistema. La aprobación de los Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación determina la afectación real de la totalidad de los terrenos incluidos en la unidad de ejecución al cumplimiento de los deberes legales y las obligaciones inherentes al sistema, con inscripción en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal.

k) Aprobación del Proyecto de Reparcelación. La aprobación del Proyecto de Reparcelación por la Junta de Compensación seguirá el trámite previsto en el artículo 136 de la LOUA.

l) Ordenación del sistema mediante convenio. Cuando todos los propietarios estén dispuestos a asumir conjuntamente la entera actividad de ejecución, por sí o mediante la participación de agente urbanizador, conforme a condiciones libremente pactadas, y exista conformidad entre ellos y el Ayuntamiento, el establecimiento del sistema podrá llevarse a cabo mediante la suscripción de un convenio urbanístico en los términos señalados en el artículo 138 de la LOUA.

B) Sistema de cooperación.

a) Concepto. En el sistema de cooperación los propietarios aportan la totalidad de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita, soportan la ocupación de cualesquiera otros terrenos necesarios para la ejecución de las obras de urbanización y otorgan a la Administración actuante la disposición fiduciaria de éstos, y abona los gastos de urbanización y los de gestión del sistema que les correspondan, bien satisfaciendo las cantidades que por tal concepto les sean giradas, bien aportando con carácter forzoso, mediante reparcelación, parte del aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de los solares resultantes que les corresponda. La Administración actuante asume íntegramente la actividad de ejecución pudiendo optar por su desarrollo mediante formas de gestión directa, o a través de gestión indirecta mediante concesión de la actividad de ejecución.

b) La aplicación del sistema de cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución. A tal efecto, la administración y los particulares podrán establecer un convenio urbanístico en el que se fijen las bases del sistema incluso en el caso de propietario único.

c) Los propietarios podrán participar en la gestión del sistema, con el alcance consultivo y de auxilio y control meramente informativo mediante la constitución de Asociaciones Administrativas que tendrán el alcance de Entidad Urbanística Colaboradora.

d) Pago anticipado y aplazamiento de pago de cuotas de urbanización. El Ayuntamiento podrá exigir, en los términos señalados en el artículo 124 de la LOUA el pago anticipado de cantidades de las inversiones previstas en el plazo máximo de seis meses, y convenir con los propietarios un aplazamiento del pago de los gastos de urbanización.

e) Sustitución del sistema de compensación por el de cooperación. El sistema de compensación podrá ser sustituido por el de cooperación si se dan las circunstancias y con las condiciones señaladas en el artículo 125 de la LOUA.

f) Disposición de bienes y derechos en el sistema de cooperación. La aprobación del proyecto de Reparcelación implica:

- La ocupación inmediata por parte de la Administración de los terrenos necesarios para la ejecución de la urbanización.

- La inscripción en el Registro de la Propiedad a nombre de la Administración actuante de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita.

- La posibilidad de enajenación de los terrenos reservados para sufragar los costos de urbanización.

C) Sistema de expropiación.

a) Concepto. En el sistema de actuación por expropiación, la Administración actuante aplica la expropiación a la totalidad de los bienes y derechos de la unidad de ejecución y desarrolla la actividad de ejecución mediante cualquiera de las formas de gestión permitidas por la Ley.

b) En el sistema de expropiación podrá aplicarse la reparcelación para la inscripción y adjudicación de las fincas resultantes de la ordenación en los supuestos en los que convenga esta modalidad para el pago del justiprecio de la expropiación.

c) Relación de bienes y derechos. En el caso de que no se haya establecido con la delimitación de la unidad de ejecución, será necesario establecer la relación de propietarios, bienes y derechos afectados por la ejecución del ámbito, según las previsiones de la Legislación de Expropiación Forzosa y, en todo caso, con el trámite de información pública señalado en el artículo 164 de la LOUA.

d) Formas de gestión del sistema. El sistema podrá ser gestionado en las formas de ejecución directa prevista por la Legislación de Régimen Local. También son posibles formas de gestión indirecta para la concesión de la ejecución a agente urbanizador siguiendo el trámite y con las condiciones previstas en los artículos 117, 118 y 199 de la LOUA. El agente urbanizador concesionario tendrá la consideración de beneficiario de la expropiación.

e) Modalidades de fijación del justiprecio. Con carácter general, en la ejecución del sistema de expropiación, la fijación del justiprecio se hará por el procedimiento de tasación conjunta, según la regulación establecida en los artículos 162 y 163 de la LOUA.

f) Pago del justiprecio en especie. El pago del justiprecio podrá producirse, de acuerdo con el expropiado, mediante entrega o permutas con otras fincas, parcelas o solares, no necesariamente localizadas en la unidad de ejecución, pertenecientes a la Administración actuante o al beneficiario de la expropiación.

g) Sustitución del sistema de compensación por el de expropiación. El sistema de compensación podrá ser sustituido por el de expropiación, en caso de incumplimiento de los deberes urbanísticos de ejecución, según los supuestos y con el alcance señalados en los artículos 109 y 110 de la LOUA.

Artículo 2.3.7. Proyectos de Reparcelación.

1. Con independencia del sistema de actuación previsto, la transformación jurídica de los terrenos para adaptarlos a la ordenación prevista por el planeamiento se desarrolla, con carácter general, a través de la Reparcelación.

2. La Reparcelación es la operación urbanística consistente en la agrupación o reestructuración de fincas, parcelas o solares incluidos en el ámbito de una unidad de ejecución, para su nueva división ajustada al instrumento de planeamiento correspondiente, con adjudicación de las nuevas parcelas o solares a los interesados, en proporción a sus respectivos derechos.

3. La Reparcelación podrá tener cualquiera de los siguientes objetos:

a) Regularización de las fincas existentes.

b) La justa distribución de beneficios y cargas derivadas de la ordenación urbanística y su ejecución.

c) La localización del aprovechamiento urbanístico en suelo apto para la edificación conforme al instrumento de planeamiento de que se trate.

d) La adjudicación al municipio de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita y, en su caso, de fincas resultantes constitutivas de parcelas o solares.

e) La adjudicación de fincas resultantes, constitutivas de parcelas o solares, a propietarios de suelo exterior a la unidad de ejecución de que se trate que deban satisfacer su derecho dentro de la misma.

f) La sustitución en el patrimonio de los propietarios, que puede ser forzosa, de las fincas iniciales por las parcelas o solares resultantes.

4. La delimitación de la unidad de ejecución implica la afectación de las parcelas o fincas incluidas en ella a la operación reparcelatoria con prohibición del otorgamiento de licencias de parcelación y edificación hasta la firmeza en vía administrativa de dicha operación.

5. La Reparcelación puede ser voluntaria o forzosa, y en especie o en metálico.

6. Las operaciones reparcelatorias deberán seguir los criterios establecidos en el artículo 102 de la LOUA y 85 y siguientes del Reglamento de Gestión.

7. El procedimiento de aprobación de la Reparcelación seguirá los criterios generales señalados en los artículos 101.c de la LOUA, teniendo en cuenta el contenido de los artículos 101 y siguientes del Reglamento de Gestión. En todo caso, la aprobación de la Reparcelación en el sistema de compensación se producirá conforme al contenido del artículo 136 de la LOUA.

8. Las determinaciones y contenido de los Proyectos de Reparcelación se desarrollarán en los documentos siguientes:

A) Memoria que contemplará al menos los siguientes aspectos:

a) Antecedentes. Se indicará el planeamiento que establece la ordenación que motiva la reparcelación, así como las circunstancias, acuerdos y peculiaridades que concurran en la ordenación y que puedan influir en la reparcelación.

b) Descripción de la unidad reparcelable. Se indicará la descripción y linderos de la unidad reparcelable, así como todas las fincas registrales referentes incluidas en la unidad con las correspondientes referencias registrales y catastrales y propietario.

c) Criterios de aplicación a la reparcelación y que serán como mínimo los siguientes:

- Criterios utilizados para definir y cuantificar los bienes y derechos afectados.

- Criterios de valoración de las superficies afectadas.

- Criterios de adjudicación de las fincas resultantes.

- Criterios de valoración de los usos, plantaciones y edificaciones que deban destruirse y de las cargas y gastos que corresponde asumir a los propietarios.

B) Relación de propietarios y fincas afectadas. Deberá contener:

a) La relación de los propietarios con los nombres y dos apellidos o razón social, DNI o CIF y domicilio.

b) Cuantía de su derecho.

c) Descripción de cada una de las fincas en las que cada propietario tiene derechos, indicando cuales son estos. La descripción de la finca se hará por trascripción de la que conste en su título de propiedad, corrigiendo la superficie conforme al resultado del levantamiento topográfico.

d) Certificación registral de titularidad y cargas de todas las fincas incluidas en la unidad, actualizada a la fecha de iniciación del expediente de reparcelación.

C) Propuesta de Adjudicación. Deberá contener la descripción de cada una de las fincas resultantes con el contenido mínimo siguiente:

a) Designación del propietario al que se le adjudica.

b) Superficie y linderos.

c) Aprovechamiento urbanístico que le corresponde.

d) Finca antigua de la que procede o derecho que da lugar a la adjudicación.

e) Cargas y gravámenes, condiciones, sustituciones y demás derechos que las afecten por no ser incompatibles con el planeamiento.

f) Cuantía del saldo de la cuenta de liquidación provisional con que queda gravada cada una de las fincas adjudicadas.

g) Valoración.

D) Valoraciones y Cuenta de Liquidación. Deberá contener para cada uno de los propietarios los cálculos justificativos y la cuantificación de los siguientes aspectos:

a) Valoración de cada finca adjudicada, en función del aprovechamiento urbanístico correspondiente.

b) Diferencia entre el valor de las fincas adjudicadas y el que le corresponde por la cuantía de su derecho en la reparcelación.

c) Indemnizaciones que le correspondan por las edificaciones, usos, plantaciones y otros derechos que deban extinguirse o destruirse para la ejecución del Plan.

d) Gastos de Urbanización que le correspondan en función de la cuantía de su derecho.

e) Resultado general de la cuenta de liquidación como suma de los valores indicados en los apartados b), c) y d) con el signo que corresponda. Este resultado será el que grava la finca correspondiente.

E) Planos en los que se establecerán las determinaciones gráficas siguientes:

a) Situación y emplazamiento de la unidad de ejecución para los que se utilizará como base cartográfica la misma del Plan General.

b) Plano topográfico y de estado actual a escala 1:500 en el que se indicará:

- Delimitación de la unidad.

- Linderos de las fincas incluidas en la unidad.

- Edificaciones, plantaciones, infraestructuras y demás usos existentes.

- Cuadro resumen de propietarios y fincas de cada uno de ellos con sus referencias registrales y catastrales y las superficies registrales y reales.

c) Plano de Ordenación Urbanística, correspondiente al planeamiento que se está ejecutando conteniendo todas las determinaciones con incidencia en el aprovechamiento urbanístico de las fincas resultantes, que tendrá como base cartográfica el plano topográfico y de estado actual.

d) Plano de adjudicación de fincas, a escala 1:500 sobre la base cartográfica del plano topográfico en el que se indicarán:

- Linderos de cada finca resultante.

- Superficie de cada finca resultante.

- Cuadro resumen de la adjudicación en el que se indicará la relación de propietarios y las fincas que se le adjudican con su superficie y aprovechamiento urbanístico que le corresponde.

e) Plano superpuesto de estado actual y adjudicación a escala 1:500 con el contenido de los planos b) y d) y el cuadro resumen con la relación de propietarios, superficie aportada por cada uno de ellos, cuota de participación en la reparcelación obtenida a partir de la superficie aportada, aprovechamiento asignado, diferencia entre el aprovechamiento correspondiente y el asignado y cuota corregida deducida del aprovechamiento asignado.

Artículo 2.3.8. Proyectos de urbanización.

1. La transformación física, según la propuesta de ordenación urbana señalada por el planeamiento, de los terrenos incluidos en una unidad de ejecución se proyecta a través del Proyecto de Urbanización.

2. El Proyecto de Urbanización es un proyecto de obras que tiene por finalidad llevar a la práctica las previsiones y determinaciones del instrumento de planeamiento. Define los contenidos de las obras de vialidad, saneamiento, instalación y funcionamiento de los servicios públicos y de ajardinamiento, arbolado y amueblamiento de parques y jardines según los contenidos señalados en el artículo 113 de la LOUA.

3. Los Proyectos de Urbanización se aprobarán según el trámite descrito en las Ordenanzas Municipales desarrollo de las presentes normas Urbanísticas.

Sección Tercera. Actuaciones asistemáticas

Artículo 2.3.9. Definición y conceptos generales.

1. Cuando la ejecución urbanística no se realiza de forma integral, a través de la delimitación de unidades de ejecución, y mediante el desarrollo de un sistema de actuación, se puede verificar a través formas de ejecución asistemática. Las formas de ejecución asistemática se refieren tanto a la equidistribución de aprovechamiento urbanístico, como a la obtención directa, por parte de la Administración, de terrenos dotacionales de carácter general o local, y la ejecución de obras de urbanización.

2. Según la LOUA las formas la ejecución asistemática, responde al siguiente esquema:

a) Distribución de beneficios (aprovechamiento) mediante transferencias de aprovechamiento.

b) Obtención de suelo, mediante expropiación, ocupación directa o transferencias de aprovechamiento.

c) Obras de urbanización, mediante obras públicas ordinarias.

Artículo 2.3.10. Obtención de suelo dotacional, de viario y espacios libres.

1. Según el artículo 160 de la LOUA se pueden obtener suelo por expropiación, en los siguientes supuestos:

a) Para obtención de suelo de uso dotacional (sea cual sea la dotación y especialmente para usos de carácter demanial), ya sea porque dichos usos no estén incluidos en una unidad de ejecución, ya sea porque sea necesaria su obtención anticipada.

b) Aprobación de proyecto de obras públicas ordinarias, respecto a los terrenos que sean necesarios para su ejecución.

2. El sistema de expropiación, en estos supuestos, requerirá el trámite regular de fijación de propietarios, bienes y derechos afectados, y la fijación del justiprecio seguirá, indistintamente, y según las condiciones específicas de cada caso, el procedimiento de tasación conjunta o individual.

3. El procedimiento de ocupación directa que puede ser utilizado para la obtención de terrenos de carácter dotacional como forma de ejecución asistemática. Según la LOUA los terrenos destinados a dotaciones podrán obtenerse mediante su ocupación directa a cambio del reconocimiento a su titular del derecho a integrarse en una unidad de ejecución con exceso de aprovechamiento urbanístico objetivo. Esta fórmula requiere

rirá la determinación del aprovechamiento urbanístico correspondiente al propietario afectado, y la unidad de ejecución en la que deba hacerse efectivo.

4. Las reglas de la ocupación directa son las siguientes:

a) Publicación de la relación de terrenos y propietarios afectados, con indicación de los aprovechamientos urbanísticos correspondientes a éstos y de las unidades de ejecución en las que deban hacerse efectivos, así como la notificación personal a los propietarios con un mes de antelación a la ocupación prevista y demás circunstancias relevantes.

b) En el momento de la ocupación debe levantarse acta en la que se haga constar.

- Lugar y fecha del otorgamiento y Administración actuante.

- Identificación de los titulares de los terrenos afectados y la situación registral de éstos.

- Superficie ocupada y los aprovechamientos urbanísticos que le corresponden.

- Unidad de ejecución donde deben de hacerse efectivos.

c) En los casos de propietarios desconocidos, no comparecientes, incapacitados sin representación o propiedades litigiosas, las actuaciones deben seguirse con el Ministerio Fiscal.

d) A los propietarios se les expedirá certificación administrativa acreditativa de todos los extremos del acta levantada.

e) La Administración remitirá al Registro de la Propiedad certificación del acta levantada a los efectos de la inscripción que proceda de acuerdo con la legislación aplicable.

5. A tenor de lo dispuesto en el artículo 63 de la LOUA con motivo de la obtención de terrenos con destino dotacional público podrán hacerse reservas del aprovechamiento subjetivo correspondiente a la titularidad de dichos terrenos, para su posterior transferencia. Estas reservas de aprovechamiento podrán hacerse a favor del propietario del terreno cedido gratuitamente a la Administración y a favor de la Administración o la persona que sufrague el precio del terreno dotacional, cuando éste se adquiriera para su destino público en virtud de transmisión onerosa. La reserva de aprovechamiento tendrá que ser aprobada por el Ayuntamiento. El titular de una reserva de aprovechamiento tendrá derecho a una compensación económica y a tal fin podrá solicitar la expropiación, cuando hayan transcurrido más de tres años desde la constitución de la reserva sin que haya podido materializar su derecho por causar no imputables la mismo.

Artículo. 2.3.11. Transferencias de Aprovechamiento. Clases y formas.

1. Las transferencias de aprovechamiento urbanístico, como instrumento de adquisición de los excesos de aprovechamiento sobre el Medio del Área de Reparto o sobre el Objetivo en los suelos urbanos consolidados, no incluidos en Áreas de Reparto, pueden ser:

a) Transferencias voluntarias, en cualquiera de los supuestos posibles se aplicarán las reglas siguientes:

• El propietario cuya parcela tenga un aprovechamiento objetivo superior al subjetivo, no está obligado a adquirir el exceso, ni total ni parcialmente, salvo que existan las condiciones mínimas de edificación indicadas en el punto b) de este mismo apartado 1.

• El propietario cuya parcela tenga un aprovechamiento objetivo inferior al subjetivo o incluso en la que no sea posible materializar ningún aprovechamiento por estar afectada la misma a un uso dotacional público, no está obligado a alcanzar acuerdos con otros propietarios como único modo de rentabilizar su aprovechamiento. Podrá transferir los aprovechamientos no materializados sobre la parcela al Ayuntamiento mediante acuerdo entre ambas partes o, en ausencia de acuerdo, el pro-

pietario será expropiado por el Ayuntamiento conforme a lo previsto en la legislación urbanística.

• En cualquiera de los dos supuestos anteriores, el Ayuntamiento podrá formular ofertas de transmisión o adquisición de aprovechamientos con antelación suficiente para permitir que la licencia de edificación se obtenga simultáneamente al reajuste entre los aprovechamientos objetivos y subjetivos.

b) Transferencias forzosas, en los supuestos en que el Plan General o cualquier planeamiento de desarrollo, establezca unas condiciones de volumen o alturas, con el carácter de mínimas, cuyo cumplimiento obligue a materializar en la parcela un aprovechamiento superior al subjetivo.

2. Las formas posibles de transferencias de aprovechamientos urbanísticos de conformidad con la legislación urbanística aplicable (LOUA) son las siguientes:

a) Acuerdo de cesión o distribución de aprovechamientos entre propietarios, con cesión al Ayuntamiento de la parcela dotacional origen de la transferencia.

b) Adquisición directa al Ayuntamiento del aprovechamiento necesario para un proyecto de edificación determinado.

c) Cesión al Ayuntamiento de la superficie de parcela dotacional no incluida en unidades de ejecución necesaria para compensar el exceso de aprovechamiento que requiere un proyecto de edificación determinado.

Artículo. 2.3.12. Normas de aplicación a las Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico.

1. El suelo de cesión obligatoria cuyo aprovechamiento es acumulado en la parte edificable, procederá prioritariamente de las zonas de uso público señaladas en la propia parcela, mediante la modalidad de auto-acumulación del aprovechamiento. Cuando éstas no existiesen o se agotaran, el suelo necesario procederá de otra parcela distinta.

2. La posibilidad de transferir aprovechamiento entre dos parcelas exige el cumplimiento de los siguientes requisitos:

a) Las parcelas no pueden pertenecer a unidades de ejecución.

b) La parcela origen de la transferencia debe estar destinada a uso público, viario o dotacional, y tener disponible aprovechamiento transferible.

c) En la parcela destino de la transferencia debe ser posible materializar el aprovechamiento transferido por ser inferior al aprovechamiento medio del Área de Reparto en el que se encuentra, al aprovechamiento objetivo.

d) El derecho al aprovechamiento que se transfiere, ha de ser adquirido efectivamente por el propietario de la parcela en la que se materialice dicho aprovechamiento.

e) La parcela origen de la transferencia, ha de ser cedida totalmente al Ayuntamiento aunque su aprovechamiento no sea transferido íntegramente, pudiendo reservarse su propietario el resto de aprovechamiento no transferido para otras transferencias posteriores.

f) Las parcelas origen y destino de la transferencia deben estar incluidas en la misma clase de suelo.

3. En los proyectos de edificación que incluyan la materialización de aprovechamientos superiores al subjetivo y sean conformes a la ordenación urbanística, cuyos promotores no dispongan de los aprovechamientos urbanísticos precisos para agotar el previsto en aquel, quedará en suspenso el plazo para el otorgamiento de la Licencia de Obras, a partir de la notificación de la Administración de esta circunstancia al promotor, concediéndole un plazo de seis meses para que acredite haber adquirido los aprovechamientos necesarios. Transcurrido dicho plazo sin que se acredite la adquisición de los aprovechamientos, se procederá a denegar la licencia de obras.

4. El otorgamiento de licencia a proyectos de edificación en parcelas en las que la ordenación urbanística establezca condiciones mínimas de volumen o altura que requieran la materialización de aprovechamientos superiores al subjetivo, estarán sujetos a las mismas reglas establecidas en el punto 3 de este artículo, en el caso de que los promotores no dispongan de los aprovechamientos urbanísticos precisos para el cumplimiento de las condiciones mínimas de edificación.

5. El Ayuntamiento Pleno podrá acordar el establecimiento de zonas de igual valor económico y coeficientes de ponderación de las condiciones de parcela para homogeneizar los aprovechamientos.

Artículo 2.3.13. Reservas de aprovechamiento y compensaciones monetarias sustitutivas.

1. Se pueden establecer reserva de aprovechamiento es el caso de las unidades de ejecución deficitarias en relación con el aprovechamiento susceptible adquisición por el conjunto de los propietarios incluidos en ella. La Administración o la persona que asuma la diferencia podrán reservarse el aprovechamiento que corresponda a la misma según el contenido del artículo 63.2 de la LOUA. También podrán hacerse reservas de aprovechamiento a favor de aquellos particulares que, acordando su contraprestación en aprovechamiento urbanístico, hayan asumido la responsabilidad de la ejecución de la urbanización.

2. Con ocasión de la solicitud de licencia de edificación, los municipios podrán transmitir, directamente y por precio a satisfacer en metálico, la totalidad o parte del aprovechamiento objetivo atribuido a parcelas o solares urbanos que excedan del aprovechamiento subjetivo correspondiente a su propietario o propietarios.

Artículo 2.3.14. Proyectos de Obras Ordinarias de Urbanización.

1. Las obras de urbanización correspondientes a las dotaciones se realizarán, conforme a las determinaciones sustantivas, temporales y de gestión del instrumento de planeamiento:

a) conjuntamente con las restantes obras de urbanización y en el seno del sistema de actuación establecido, en el supuesto previsto en la letra a del apartado anterior (es decir a través del desarrollo del correspondiente sistema de actuación mediante del correspondiente Proyecto de Urbanización).

b) Como obras públicas ordinarias, en los restantes casos.

2. En el caso de solicitud de licencia para obras de edificación sobre parcelas para las que haya de completarse obras de urbanización de cara a su consideración como solar, el Proyecto Técnico de edificación incluirá separata donde se proyecten las obras de urbanización necesarias, cuya autorización quedará sujeta a licencia en el mismo acto de aprobación del Proyecto de Edificación.

Sección Cuarta. Parcelaciones urbanísticas

Artículo 2.3.15. Concepto de parcelación urbanística.

1. Se considera parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que se lleve a cabo en suelos clasificados como urbanos o urbanizables por el Plan General, o cuando pueda dar lugar a la formación de núcleo de población en el suelo no urbanizable.

2. En suelo urbanizable no podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en tanto no este aprobado el planeamiento de desarrollo previsto en este Plan.

Toda parcelación urbanística quedará sujeta a licencia o a la aprobación del proyecto de compensación o reparcelación que la contenga.

3. La parcelación urbanística estará sujeta a lo dispuesto en la LOUA (artículos 66, 67 y 68), en lo que se refiere a indi-

visibilidad de parcelas y régimen de aplicación, y en particular a lo siguiente:

a) No se permitirán segregaciones o agregaciones de las parcelas que no cumplan con las condiciones señaladas en el planeamiento.

b) Serán parcelas divisibles:

- Las parcelas determinadas como mínimas en el correspondiente planeamiento, a fin de constituir fincas independientes.

- Las parcelas cuyas dimensiones sean iguales o menores a las determinadas como mínimas en el planeamiento, salvo si los lotes resultantes se adquirieran simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes, con el fin de agruparlos y formar nuevas fincas de dimensiones iguales o superiores a las mínimas.

- Las parcelas cuyas dimensiones sean menores que el doble de la superficie determinada como mínima por el planeamiento, salvo que el exceso sobre dicho mínimo pueda segregarse con el fin indicado en el apartado anterior.

- Las parcelas edificables con limitación de ocupación cuando se hubiera ocupado con edificación el porcentaje de ocupación correspondiente.

- Las parcelas que tengan una edificabilidad en función de la superficie, cuando se materialice toda la correspondiente a ésta.

- Las parcelas vinculadas o afectadas legalmente a las construcciones o edificaciones e instalaciones autorizadas sobre ellas.

Artículo 2.3.16. Proyectos de Parcelación.

1. Son proyectos que establecen la división de las parcelas urbanísticas en dos más lotes, determinando su superficie, linderos y demás circunstancias conforme al planeamiento vigente.

2. El contenido documental de los Proyectos de Parcelación será el siguiente:

a) Memoria justificativa y descriptiva que desarrollará los siguientes aspectos:

- Exposición detallada de las razones y conveniencia de la parcelación.

- Descripción de cada una de las fincas que se parcelan, de conformidad con la que consta en el título de propiedad de cada una de ellas indicando los datos registrales. En el caso de que la descripción de la finca según el título de propiedad, resulta incompleta o discrepe de su realidad física, deberán describirse los aspectos discrepantes o que se completan especialmente los que se refieren a situación, forma, dimensiones, linderos, extensión superficial, obras, edificaciones e instalaciones existentes, debiendo prevalecer la realidad física sobre la que conste en el título, lo que se hará constar expresamente.

- Descripción de las condiciones urbanísticas de aplicación a las fincas que se pretenden parcelar, indicando aquellas que tengan incidencia especial en el proyecto tales como superficie mínima, retranqueos, etc.

- Descripción de todas y cada una de las fincas resultantes de la parcelación, incluyendo los siguientes datos: situación, configuración, linderos indicando cada una de las alineaciones con su correspondiente longitud, superficie, calificación, uso urbanístico y ordenación de edificación de aplicación, cargas, gravámenes que subsistan o se establezcan en la parcelación y cualquier otra circunstancia que se estime relevante para una mejor definición de la división pretendida.

- Testimonio de los requisitos que cumplen los terrenos en cuanto a dotación de abastecimiento de agua, evacuación de residuales, suministro de energía eléctrica, pavimento de calzada y encintado de aceras.

b) Planos que definan gráficamente la parcelación agrupados como mínimo en los siguientes:

- Plano de situación y emplazamiento de las fincas objeto de parcelación, con referencias al Plan General o planeamiento de desarrollo en su caso.

- Plano a escala 1:500 de las fincas originales, según el Plan General o planeamiento de desarrollo en su caso, en el que se refleje su estado actual con las edificaciones e instalaciones existentes y su superficie y configuración.

- Plano de ordenación que reproducirá, a escala 1:500, el planeamiento vigente en el que se basa la parcelación.

- Plano de parcelación, en el que se representarán a escala 1:500, las fincas resultantes de la parcelación, con indicación de cada alineación de lindero con su longitud correspondiente, superficie y ordenanza de aplicación.

c) Cédulas urbanísticas de todas y cada una de las fincas que resulten de la parcelación.

d) Cualquier otro documento que se considere deba tenerse en cuenta para la resolución de la Licencia de parcelación.

CAPÍTULO 2.4 DEBERES URBANÍSTICOS. DEBER DE EDIFICAR Y CONSERVAR. REACCIONES

Artículo 2.4.1. Incumplimiento de deberes urbanísticos.

1. La legislación urbanística marca la obligación general de los propietarios de transformar los terrenos hasta adaptarlos a la ordenación del planeamiento cuando el sistema de ejecución fijado es privado.

2. La ejecución del planeamiento tiene lugar mediante la directa realización, en las correspondientes parcelas o solares, de las obras de edificación precisas para la materialización del aprovechamiento objetivo previsto por aquel, cuando dicha ejecución no deba tener lugar en unidades de ejecución delimitadas a tal fin y a través de los sistemas de actuación definidos en esta Ley; de tal forma que las parcelas y los solares deberán edificarse en los plazos máximos que fije el instrumento de planeamiento urbanístico pertinente o, en su defecto, el municipio por el procedimiento de delimitación de unidades ejecución, concluyendo que el derecho y el deber de edificar corresponden a quien sea su propietario o cuenta con derecho suficiente para ello, sin perjuicio de su ejercicio y cumplimiento, respectivamente, a través de tercero.

3. Por último, los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.

Artículo 2.4.2. Incumplimiento del deber de urbanizar. Reacción administrativa y urbanizador.

El incumplimiento de deberes por parte de los propietarios incluidos en una unidad de ejecución que debe de ser desarrollada por el sistema de compensación tiene las siguientes consecuencias:

1. La sustitución del sistema de actuación por compensación por cualquiera de los sistemas de actuación pública se acordará, de oficio o a instancia de cualquier persona interesada, en caso de incumplimiento de los deberes legales y las obligaciones inherentes al mismo, previo procedimiento dirigido a la declaración de dicho incumplimiento y en el que habrá de oírse a todos los propietarios afectados (artículo 109.1 de la LOUA).

2. La Administración actuante podrá sustituir el sistema de actuación de compensación por el de cooperación cuando el incumplimiento de los plazos o las dificultades planteadas por los propietarios puedan poner en peligro la ejecución de la actuación urbanística conforme a lo dispuesto en el Plan (artículo 125.1 de la LOUA).

3. En los dos casos señalados, la gestión del sistema sustituido podrá hacerse por gestión directa o indirecta. En el segundo supuesto se procederá a la concesión de la ejecución a través de la figura del agente urbanizador

Artículo 2.4.3. Incumplimiento del deber de edificar.

1. Para poder exigir la obligación de edificar sobre una parcela se deben dar dos requisitos:

a) El establecimiento de la ordenación pormenorizada del suelo y el cumplimiento de los deberes legales de la propiedad de éste, y por lo tanto la aprobación definitiva del planeamiento más detallado exigible en función de la clase y categoría de suelo.

b) La previa ejecución de las obras de urbanización o, en su caso, el cumplimiento de los requisitos exigidos por la LOUA para simultanear aquéllas y las de edificación. En este sentido habría que estar a las exigencias previstas en el artículo 55.1 de la Ley para el suelo urbano no consolidado, artículo 96.2 y artículo 149.2.

2. Al margen de lo anterior, la obligación de edificar está vinculada a la existencia de plazos máximos previstos por el planeamiento, o por el mecanismo señalado 88 de la LOUA. Las Ordenanzas de este Plan General, incorporan en la correspondiente al Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas los citados plazos.

3. Establecidos los plazos para edificar, y una vez que la parcela tenga la consideración de solar en los términos previstos por el artículo 148.4 de la LOUA y la presente Normativa los propietarios deben solicitar licencia para edificar, de tal forma que, en caso contrario, proceden las reacciones por incumplimiento previstas en los artículos 150 y siguientes de la LOUA.

Artículo 2.4.4. Incumplimiento del deber de conservar.

1. El deber de conservar las construcciones y edificios tiene un alcance genérico descrito en el artículo 155 de la LOUA. Existe un deber básico de conservar los inmuebles en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público apropiado y hasta el límite señalado en la LOUA. Ese deber básico puede ser exigido por la administración, de oficio o a instancia de parte interesada, a través de la correspondiente orden de ejecución.

2. Además, la vía regular de exigencia de la conservación de construcciones y edificaciones puede articularse a través de la obligación de conservar resultado de los informes técnicos emitidos como resultado de la inspección técnica de edificios.

3. Al margen de la definición general del deber de conservar como resultado de la concreción de esta obligación dentro de los límites máximos establecidos por la Ley o como resultado de los informes técnicos consecuencia de la inspección técnica de los edificios, el deber de conservar y las posibles reacciones ante su incumplimiento se incardinan, también, dentro del concepto de ruina de edificios y construcciones en el doble momento de adopción de medidas preventivas o cautelares y en el de declaración formal de la ruina.

Artículo 2.4.5. Reacción ante el incumplimiento del deber de edificar y conservar.

1. El incumplimiento de los deberes de edificar dentro de plazo y de conservar las edificaciones y construcciones implica la reacción de la Administración sustituyendo al propietario incumplidor a través de dos procedimientos: la expropiación y la venta forzosa.

2. La sustitución del propietario por el edificar se produce una vez declarado el inmueble en ejecución por sustitución, en los términos señalados en la LOUA. En algunos supuestos esta declaración implica la inclusión del inmueble en el Registro de Solares y Edificaciones Ruinosas.

3. La incorporación del solar en el Registro Municipal de Solares, deberá seguir el procedimiento y tramitación de la correspondiente Ordenanza Municipal incluida en el Documento Ordenanzas de este Plan.

TÍTULO III

INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

CAPÍTULO 3.1
INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 3.1.1. Publicidad del planeamiento.

1. El principio de publicidad del planeamiento constituye un derecho de todo ciudadano, el cual podrá realizar consultas directas sobre el expediente, consultas previas sobre el régimen urbanístico aplicable a determinadas fincas o solicitar informaciones y cédulas urbanísticas. La consulta podrá referirse a la totalidad o parte de los documentos que constituyen el planeamiento.

2. No se podrá impedir la consulta de los documentos constitutivos de los instrumentos de planeamiento, ni aún con el pretexto de trabajos que sobre ellos se estén realizando.

Artículo 3.1.2. Consulta directa.

1. Todo administrado tiene derecho a tomar vista por sí mismo y gratuitamente de la documentación integrante del Plan General y de los instrumentos de desarrollo del mismo, en los lugares y condiciones que a tal efecto sean fijadas por el Ayuntamiento. El personal encargado prestará auxilio a los consultantes para la localización de los documentos de su interés. Se facilitará al público la obtención de copias de los documentos de planeamiento vigente, previo abono de las costas que procedan.

2. Los locales de consulta dispondrán de copias íntegras y auténticas de toda la documentación de los Planes y sus documentos anexos y complementarios, con diligencia en la que constará la fecha de aprobación inicial, provisional y definitiva. Estarán asimismo disponibles los Estudios de Detalle aprobados, los expedientes de delimitación de unidades de ejecución, de los proyectos o licencias de parcelación aprobados, de los expedientes de reparcelación y compensación aprobados o en trámite y de los registros de transferencias de aprovechamiento urbanístico.

3. El Ayuntamiento deberá formalizar el Libro Registro de Planeamiento, debidamente autenticado, en el que se inscribirán todos los acuerdos de aprobación definitiva de Planes Generales, Planes Parciales, Planes Especiales, Estudios de Detalle, Normas Complementarias, Proyectos de Urbanización, Proyectos de Reparcelación y Proyectos de Compensación, así como acuerdos de revisión y modificación de los mismos, tal y como establece el Artículo 166 del Reglamento de Planeamiento.

Artículo 3.1.3. Consultas previas.

1. Se podrán formular consultas previas a la solicitud de licencias urbanísticas, sobre las características y condiciones de fincas determinadas.

2. Dichas consultas podrán ser formuladas de forma personal o por escrito, debiendo en este último caso si ello fuese necesario, acompañar anteproyecto o croquis suficientes para su comprensión.

Artículo 3.1.4. Informes urbanísticos.

1. Los particulares podrán solicitar por escrito, informe sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca, unidad de ejecución o sector. La solicitud deberá identificar la finca, de manera que no puedan producirse dudas acerca de su situación y de las demás circunstancias que de hecho concurren. Para ello se deberá acompañar plano a escala 1/2000 como mínimo, del Plan General, o bien la denominación oficial precisa de la unidad de planeamiento o sector objeto de consulta. Los servicios municipales podrán requerir al consultante cuantos otros datos de localización o antecedentes de consulta fuesen precisos.

2. La información municipal señalará el tipo y categoría de suelo que corresponda a la finca, polígono o sector de que se trate y los usos e intensidades que tengan atribuidos por el Plan General, o en su caso, por el Plan Parcial o Plan Especial si estuviere aprobado.

3. El valor de la información urbanística se entenderá sin perjuicio de ulteriores subsanaciones de errores materiales o de hecho que contuviesen y no alcanzan en ningún caso a alterar los derechos y obligaciones que recaigan sobre la finca en cuestión, en virtud de la ordenación legal y urbanística aplicable en cada momento.

Artículo 3.1.5. Cédulas urbanísticas.

1. La cédula urbanística tiene por objeto acreditar en la fecha de su emisión, el régimen urbanístico de aplicación a un terreno determinado. Las cédulas se expedirán a solicitud por escrito de los interesados, acompañando plano de emplazamiento de las fincas y cuantos otros datos de localización sean requeridos por los servicios municipales.

2. La cédula urbanística expresará el aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre, así como el grado de adquisición de facultades urbanísticas.

3. El valor de las cédulas se entenderá sin perjuicio de ulteriores subsanación de errores materiales o de hecho que contuviesen y no alcanza en ningún caso, a alterar los derechos y obligaciones que recaigan sobre la finca en virtud de la ordenación legal y urbanística aplicable en cada momento.

CAPÍTULO 3.2
LICENCIAS URBANÍSTICAS

Sección Primera. Actividades sujetas a licencia

Artículo 3.2.1. Actos de edificación sujetos a licencia.

1. Están sujetos a la obtención de licencia urbanística previa, conforme a lo dispuesto en el artículo 169 de la LOUA, los actos relacionados en el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística, y en general cualquier acción sobre el suelo, el vuelo o el subsuelo que implique o requiera alteración de las rasantes de los terrenos o de los elementos naturales de los mismos, la modificación de sus linderos, el establecimiento de nuevas edificaciones, usos e instalaciones o la modificación de los existentes.

2. La sujeción a licencia urbanística rige, sin excepción, para las personas y entidades privadas y, si así se requiere por la legislación en cada caso aplicable, para las Administraciones Públicas. En este último caso, será de aplicación el procedimiento previsto en el artículo 170 de la LOUA, cuando se trate de actuaciones administrativas urgentes o de excepcional interés público. Lo anterior es aplicable incluso cuando dichas actuaciones afecten a terrenos pertenecientes al dominio o patrimonio público, y ello sin perjuicio de la necesidad, en ese caso, de previa autorización o concesión administrativa de otro órgano de la Administración.

Artículo 3.2.2. Licencias urbanísticas.

1. Las licencias urbanísticas comprenden los siguientes tipos:

- a) De parcelación.
- b) De obras de edificación de nueva planta y de ampliación o modificación de edificaciones existentes.
- c) De movimiento de tierras.
- d) De actividades e instalaciones.
- e) De primera ocupación.
- f) De demolición.
- g) De cambio de uso.
- h) De obras menores.
- i) De usos y obras de carácter provisional a que se refiere los artículos 13 de la Ley 8/2.007, de Régimen del Suelo y Valoraciones y 52.3 de la LOUA.

2. También estarán sometidos a previa licencia los valedos, cualesquiera que sea su naturaleza y dimensiones; las talas y abatimientos de árboles situados tanto en zonas de uso y dominio público como en espacio libre privado, o parcelas enclavadas en cualquier clase de suelo, la colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública y en general todos los actos señalados en el presente Plan General.

3. Las concesiones sobre el dominio público, incluido el municipal, lo son sin perjuicio del sometimiento de los actos que proceden a la correspondiente licencia urbanística.

Sección Segunda. Licencias de parcelación

Artículo 3.2.3. Sujeción a licencia.

1. Está sujeto a licencia municipal todo acto de parcelación urbanística según se define en el artículo 2.3.16 de estas Normas.

2. Las licencias de parcelación urbanística se entenderán concedidas con los acuerdos de aprobación de los proyectos de reparcelación o compensación que la contenga.

3. No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística sin que previamente haya sido aprobado el planeamiento urbanístico exigible según la clase de suelo de que se trate.

4. Podrá tramitarse conjuntamente con el planeamiento de desarrollo urbanístico, la parcelación de todo el ámbito del Plan, entendiéndose concedida la licencia de parcelación con la aprobación del plan correspondiente, con independencia de las adjudicaciones resultantes de la reparcelación o proyecto de compensación en su caso.

Artículo 3.2.4. Actos que requieren licencia de parcelación.

1. Estarán sometidos a licencia de parcelación, todo acto de alteración, sea por subdivisión o agregación, de parcelas en suelo urbano o urbanizable que pretenda realizarse con posterioridad o con independencia de los instrumentos de planeamiento y gestión citados en el artículo anterior.

2. En suelo urbano se considerarán parcelas existentes las que consten en el plano parcelario y en cualquier caso los terrenos que forman fincas registrales independientes.

3. No requiere obtención de licencia de parcelación, las segregaciones de terrenos en suelo urbano o urbanizable, cuando la división venga impuesta por el Plan General por incluir un terreno en diferentes unidades o áreas, o por división de fincas al ser atravesado por viario o zona verde, así como en los casos de fincas registrales parcialmente incluidos en urbano o urbanizable y no urbanizable.

Artículo 3.2.5. Actos que autorizan la parcelación e indivisibilidad de parcelas.

1. La licencia de parcelación autoriza a construir como fincas independientes, las resultantes del correspondiente Proyecto de Parcelación.

2. La licencia de parcelación autoriza a deslindar y amojonar la parcela o parcelas resultantes.

Artículo 3.2.6. Comunicación de registro.

A fin de facilitar el cumplimiento de lo establecido en el artículo 66 de la LOUA el Ayuntamiento comunicará de oficio a los Registros de la Propiedad correspondientes, todos los acuerdos de aprobación definitiva o denegación, de los instrumentos de planeamiento y gestión que contengan parcelaciones o reparcelaciones, así como los acuerdos que concedan o denieguen licencias de parcelación y las que declaren la ilegalidad de parcelaciones existentes.

Sección Tercera. Licencias de obras

Artículo 3.2.7. Necesidad de licencia.

Requiere licencia urbanística de obras todas las de edificación y urbanización recogidas en los artículos 3.2.1 y 3.2.2

de estas Normas y todas aquellas no expresamente reflejadas, pero que por similitud pudieran considerarse englobadas en el mismo.

Artículo 3.2.8. Señalamiento de alineaciones y rasantes.

1. El administrado, bien por petición propia, o bien para cumplir los requisitos establecidos en las licencias de obra previo al inicio de éstas, solicitará del Ayuntamiento el señalamiento sobre el terreno de las líneas y rasantes oficiales que correspondan a una finca de su propiedad.

2. La solicitud para el señalamiento sobre el terreno de alineaciones y rasantes deberá ir acompañada de un plano de situación de la finca, presentado por triplicado, a escala no menor de 1:2.000 con la base cartográfica del PGOU, en el que se refleje la posición de la misma respecto a las vías públicas que limiten la totalidad de la manzana en que esté situada, y en el que se consignen las cotas correspondientes a los distintos lindes de la finca, así como las distancias a las esquinas de las calles inmediatas. Excepcionalmente, si fuere necesario, la Administración municipal podrá exigir la presentación de plano a escala 1:500.

3. El Ayuntamiento podrá exigir el señalamiento cuando lo estime preciso como requisito previo para el otorgamiento de licencias.

4. El señalamiento de alineaciones y rasantes sobre el terreno, incluso el de las líneas de edificación interior de manzana y espacio libre, cuando proceda, se ajustará a los siguientes requisitos:

a) El pago de los derechos o tasas correspondientes.

b) Que el terreno se halle libre de todo obstáculo que impida o estorbe el replanteo.

5. El Ayuntamiento fijará el día y hora en que haya de tener efecto el replanteo y citará, con la antelación necesaria, al solicitante o a la persona por éste autorizada.

6. Podrán asistir al acto de replanteo con el funcionario municipal encargado de efectuarlo, el solicitante o quien lo represente y el facultativo o técnico competente designado por aquel. Si, personado el funcionario designado en el terreno objeto de señalamiento, no pudiera efectuarse éste por no hallarse el solar en las condiciones señaladas en el extremo b) del párrafo 4 se declarará desierto al acto, con pérdida de los derechos correspondientes.

7. En otro caso, el funcionario municipal procederá a marcar en el terreno, con puntos o referencias precisas, las alineaciones y rasantes.

8. El señalamiento de alineaciones y rasantes se hará constar en un plano o croquis de replanteo, por duplicado, firmado por el facultativo del Ayuntamiento. Uno de los ejemplares se unirá al expediente y el otro se entregará al interesado.

Artículo 3.2.9. Licencias de obras de edificación.

1. Con la solicitud de licencia de obras en los edificios y obras de nueva edificación, se acompañará:

a) Copia del plano oficial acreditativo de haberse efectuado el señalamiento de alineaciones y rasantes, en los casos en que este sea preceptivo.

b) Cédula Urbanística o copia de la contestación oficial a las Consultas o solicitud de Información Urbanística efectuadas, en su caso.

c) Proyecto técnico con visado colegial y nombramiento de la dirección técnica de las obras.

d) Si las obras comportan, además, ejecución de demoliciones, derribos, excavaciones, terraplenes, desmontes o rebaje de tierras, deberá acompañarse los documentos necesarios para efectuar dichos trabajos conforme a lo expresado en estas Ordenanzas.

2. La concesión de licencia de obras de edificación, además de constatar que la actuación proyectada cumple con las condiciones técnicas, dimensionales y de uso fijadas por el

planeamiento y demás normativa aplicable, exige la comprobación y acreditación de los siguientes requisitos:

a) Licencia de parcelación o, en su caso, declaración de su innecesariedad.

b) Contar la parcela con los servicios necesarios para tener la condición de solar salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización, en los casos y de conformidad a lo establecido en estas Normas, así como presentación de fianza y compromisos, en concepto de mantenimiento y/o ejecución de dichas infraestructuras, conforme a los arts. 40 y 41 del Reglamento de Gestión Urbanística.

c) Justificación de los aprovechamientos reales de la finca, de los susceptibles de adquisición, y de las transferencias de aprovechamientos que se hayan realizado, en su caso, indicando si se agotan o no dichos aprovechamientos.

d) Obtención de licencia de apertura, si así lo requiere el uso propuesto, así como de las restantes autorizaciones sectoriales o concesiones precisas por razón de los regímenes especiales de protección, vinculación o servidumbres legales que afecten al terreno o inmueble de que se trate. La licencia de apertura podrá tramitarse paralelamente a la de obras.

e) Autoliquidación anticipada de las tasas e impuestos municipales procedentes.

3. El proyecto a que se refiere el apartado anterior, contendrá los datos precisos para que con su examen se pueda comprobar si las obras cuya licencia se solicita se ajustan a la reglamentación vigente sobre uso y edificación del suelo sin que sea necesaria la inclusión de los detalles constructivos o de instalación cuando no sean condicionantes de la licencia solicitada. Como mínimo, el proyecto estará integrado por los documentos indicados en las Ordenanzas de Edificación desarrollo de las presentes Normas, según la clase de obra de que se trate.

4. Cuando las obras proyectadas afecten la estructura del edificio, además de los documentos señalados en los artículos correspondientes, deberán aportarse los que establecen las Ordenanzas que regulan los aspectos de seguridad de la construcción.

5. Si la licencia se refiere a la reforma, restauración o ampliación de un edificio incluido en el Catálogo de elementos de interés, o situado en el entorno de edificios catalogados, así como en las obras de nueva construcción en este último supuesto, se hará constar tal circunstancia en la solicitud y, además de observar las prescripciones señaladas en este artículo, se cumplirán las establecidas en la Normativa específica de aplicación.

6. De conformidad con lo establecido en el artículo 22 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, cuando con arreglo al proyecto presentado la edificación de un inmueble se destinara específicamente a establecimientos comerciales o industriales de características determinadas, no podrá concederse licencia de obras sin que previamente se haya obtenido la licencia de actividad.

7. Para las nuevas construcciones próximas a las carreteras del Estado existentes o previstas, será necesario que con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación, se lleven a cabo los Estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables así como la obligatoriedad de establecer limitaciones a la edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica imprescindibles, en caso de superarse los umbrales recomendados, de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente (Ley 37/2003, de 17 de noviembre de Ruido, BOE de 18.11.2003) y en su caso en la normativa autonómica.

Artículo 3.2.10. Licencias de obras de edificación con eficacia diferida.

1. La licencia de obras de edificación podrá concederse sobre proyectos básicos cuando pueda determinarse que el proyecto presentado se ajusta y cumple todos los artículos de

las presentes normas que le sean de aplicación, así como las normas sectoriales, estatales, autonómicas o municipales que existan o en su momento puedan existir, para garantizar la adecuación del proyecto a la normativa vigente. En otro caso, será necesaria la presentación de todos los documentos necesarios para la comprobación de tales extremos y que correspondan al proyecto de ejecución.

2. La eficacia de las licencias sobre proyectos básicos quedarán suspendidas y condicionadas a la posterior obtención del permiso de inicio de obras una vez presentado y aprobado el proyecto de ejecución completo.

3. El plazo de validez de las licencias con eficacia diferida será de 6 meses, caducando a todos los efectos si antes de finalizar dicho plazo no se solicita en debida forma el correspondiente permiso de inicio de obras.

4. El Ayuntamiento podrá acordar la reducción del plazo indicado o suspender provisionalmente la concesión de licencias de eficacia diferida, ya sea con carácter general o circunscrito a sectores determinados, cuando lo aconsejen las previsiones de modificación o desarrollo del planeamiento.

Artículo 3.2.11. Licencias de demolición.

1. Las licencias de demolición de edificaciones se concederán previa solicitud del interesado, debiendo acompañar la documentación indicada en las Ordenanzas de Edificación que desarrollan el PGOU.

2. El período de vigencia de las licencias de demolición será de 6 meses, a contar desde la fecha de su comunicación. Estas licencias podrán prorrogarse una sola vez por 3 meses más.

3. En caso de urgencia por peligro inmediato, podrán disponerse en el acto, por la dirección facultativa de la propiedad, los apeos u obras convenientes, dando cuenta inmediatamente a los servicios técnicos municipales de las medidas adoptadas para la seguridad pública, sin perjuicio de solicitar la licencia en el plazo de 48 horas siguientes con abono de los derechos que procedan. Los técnicos municipales, podrán exigir la realización de apeos u obras que estimen necesarias.

4. El solar resultante de una demolición, deberá vallarse en las condiciones establecidas en este Plan General.

5. En todo caso, cuando vaya a comenzar un derribo o vaciado importante, el propietario tendrá la obligación de comunicarlo de forma fehaciente a los propietarios de las fincas colindantes, por si procediera adoptar medidas de precaución especiales.

Artículo 3.2.12. Licencias de apeos y apuntalamiento.

1. Estará sujeto a licencia, los apuntalamientos y apeos que sea preciso ejecutar para garantizar la seguridad de los edificios.

2. Se exigirán los mismos documentos que para las licencias de derribo.

3. En todo caso, cuando vaya a comenzar un apeo o apuntalamiento importante, el propietario tendrá la obligación de comunicarlo de forma fehaciente a los propietarios de las fincas colindantes, por si procediera adoptar medidas de precaución especiales.

Artículo 3.2.13. Licencia de vallado de obras.

1. Será obligatorio solicitar licencia para instalar vallado de protección de obra y ocupación de vía pública en su caso, las cuales no se concederán en tanto no se haya obtenido la correspondiente a la obra a ejecutar, o simultáneamente con ésta.

2. En toda obra de nueva planta o derribo y en las de reforma o conservación que afecten a las fachadas, habrá de colocarse una valla de protección de 2 metros de altura como mínimo, de materiales opacos que ofrezcan seguridad y conservación decorosa. Esta valla se situará a una distancia de 3 metros como máximo de la alineación oficial. En todo caso deberá quedar en la acera un paso libre de 1,20 metros de ancho, y si esto no fuera posible, se reservará un paso con un mínimo de 1,20 metros y un máximo de 2,00 metros en la

calzada para paso de los peatones, debidamente protegido y señalizado.

3. Si con la aplicación de las condiciones anteriores, resultara un ancho inferior a 1,20 metros para paso de peatones, el técnico municipal correspondiente fijará las características de la valla. Se ordenará la desaparición total de la valla en el momento en que terminen los trabajos indispensables de la planta baja, continuando los trabajos en las plantas superiores previa colocación de un andamio de protección que permita el tránsito por la acera y ofrezca la debida seguridad para el tránsito en la vía pública. En casos especiales en que por el técnico municipal se considere indispensable, podrán adoptarse medidas de carácter extraordinario.

4. Cuando las obras o instalaciones puedan suponer, en si misma o en su montaje, un peligro para los viandantes, se exigirá durante las horas de trabajo, la colocación en la calle de una cuerda o palenque, con un operario que advierta del peligro. Cuando las características del tránsito lo aconsejen, podrá limitarse el trabajo a determinadas horas.

5. En las zonas en que por ordenanza sea obligatorio el retranqueo de la edificación, la valla se colocará haciéndola coincidir con la alineación oficial. No será obligatoria cuando se encuentre construido el cerramiento definitivo.

6. Será obligatoria la instalación de luces de señalización con intensidad suficiente en cada extremo o saliente de las vallas.

7. La instalación de las vallas se entiende siempre con carácter provisional en tanto dure la obra y por el período que se autorice para la ocupación de la vía pública que preceptivamente deberá solicitarse.

8. En cualquier caso, deberán adoptarse las medidas de seguridad necesarias, tales como redes, voladizos, etc., para garantizar que los objetos o materiales procedentes de la obra no pueda alcanzar a los viandantes.

Artículo 3.2.14. Licencias de grúas-torre.

1. La instalación y funcionamiento de las grúas-torre están sujetas a previa obtención de licencia. Será requisito para su obtención que previamente se haya concedido la correspondiente a las obras a ejecutar.

2. Junto con la solicitud de instalación y funcionamiento, se acompañará la siguiente documentación:

a) Proyecto de instalación firmado por técnico competente y visado colegial. El proyecto llevará el contenido mínimo exigible en la Instrucción Técnica Complementaria M.I.E.-A.E.M.2.

b) Copia compulsada del seguro en vigor de Responsabilidad Civil de la empresa instaladora, en la cuantía mínima que establece la ITC-MIE-AEM2.

c) Copia compulsada del certificado de fabricación de la grúa.

d) Copia compulsada del documento justificativo de haberse llevado a cabo la inspección periódica oficial de la grúa, la cual deberá ser favorable como requisito para conceder la licencia.

3. Una vez obtenida la licencia de instalación de la grúa, para obtener la de funcionamiento, el interesado deberá presentar:

a) Copia compulsada de seguro en vigor de Responsabilidad Civil de la empresa usuaria de la grúa.

b) Hoja de puesta en marcha de la grúa, firmado por la empresa instaladora y la conformidad del usuario, en las condiciones que establece la ITC.

4. Las grúas se instalarán preferiblemente en los solares sin edificar o en el que sea objeto de edificación. Excepcionalmente se admitirá la instalación en la vía pública, cuando no sea posible en los lugares anteriores, con las condiciones siguientes:

5. La concesión será discrecional, supeditado a la importancia del tráfico que soporte la calle y de otros factores que puedan tenerse en cuenta. En determinadas calles que sean ejes principales de comunicación o que soporten un impor-

tante tráfico rodado o que sean soporte de una gran concentración de actividades comerciales, no se concederá licencia para la ocupación de la calle con grúas. Tampoco se permite la ocupación de las plazas públicas o zonas verdes existentes con grúas.

6. No se podrá ocupar un ancho de calle mayor al 50% del ancho de ésta, no siendo posible el corte total del tráfico rodado o peatonal.

7. No se concederá licencia de instalación a las grúas situadas junto a equipamientos colectivos cuando el área de barrido de la grúa pasa encima de estos equipamientos, ni que la base de ésta se sitúe a distancias inferiores a estos equipamientos de vez y media la altura de la grúa. Tal es el caso de colegios, guarderías y otros.

8. Se establece con carácter general que el carro del que cuelga el gancho de la grúa, no rebase el área del solar de la obra. Si el área de funcionamiento del brazo rebasase el espacio acotado por la valla de las obras, deberá hacerse constar en la licencia. En este caso el otorgamiento o denegación de la licencia será facultad discrecional de la Corporación.

9. Los elementos que transporte la grúa serán colocados en forma que presenten la necesaria garantía de seguridad a juicio de la dirección técnica de las obras.

10. Se prohíbe expresamente el transporte de materiales y similares suspendidos de la grúa, por encima de los edificios habitados, calles públicas y zonas verdes. Estas condiciones se harán constar en las licencias de funcionamiento.

Sección Cuarta. Tramitación, silencio administrativo y caducidad de las licencias

Artículo 3.2.15. Control de los proyectos y subsanación de deficiencias.

1. Presentado a trámite el proyecto de obras, si éste se ajustase a los Planes, Normas Urbanísticas, Ordenanzas y demás disposiciones aplicables, y si hubiere cumplimentado todas las obligaciones impuestas por estas Normas, se otorgará la licencia municipal.

2. Cuando en los informes de los Servicios Técnicos Municipales o en los de organismos que hubiesen informado la solicitud de licencia, se observaron deficiencias, se distinguirá entre subsanables e insubsanables.

3. Se entenderán deficiencias insubsanables todas aquellas para cuya rectificación sea preciso introducir modificaciones esenciales en el proyecto y en todo caso las siguientes:

a) No ajustar el aprovechamiento de la edificación al que sea susceptible de apropiación por el interesado.

b) Señalar erróneamente la zonificación que corresponde al emplazamiento de la obra o instalación.

c) Proyectar las obras e instalaciones para usos no admitidos por la zonificación correspondiente a su emplazamiento.

d) Aplicar un coeficiente de edificabilidad superior o diferente al autorizado.

e) Rebasar el número de plantas o en forma grave la altura edificable.

f) No respetar las zonas verdes y espacios libres previstos en el planeamiento.

4. Las peticiones de licencia con deficiencias insubsanables serán denegadas.

5. Se entenderán subsanables todas aquellas deficiencias no comprendidas entre las relacionadas como insubsanables. Las deficiencias subsanables se notificarán al interesado para que las subsane dentro de plazo no superior a 15 días, con la advertencia de que transcurrido dicho plazo sin que se hubiera efectuado la subsanación, se considerará caducada la solicitud.

6. Para que sea efectiva la subsanación de deficiencias, será preciso aportar los documentos, planos o cálculos en sustitución de los defectuosos, debidamente visados y con clara expresión de los que se rectifican y sustituyen, en nú-

mero equivalente al de ejemplares exigidos, no siendo válida la simple personificación por comparencia.

Artículo 3.2.16. Silencio administrativo.

Se aplicará en la forma y condiciones que se establezca en la legislación que lo regule en cada momento. A estos efectos se tendrá se estará al contenido del artículo 172.5.^a de la LOUA.

Artículo 3.2.17. Transmisión de licencias de obras y apertura de actividades.

1. Las licencias de obra serán transmisibles. Para ello se deberá solicitar en escrito dirigido al Ayuntamiento, suscrito por el titular de la licencia y por el interesado en la transmisión, subrogándose el nuevo titular de la licencia en todos los derechos y obligaciones que conlleve la licencia transmitida.

2. Si las obras se hallase en curso de ejecución, deberá acompañarse acta en la que se especifique el estado en que se encuentran, suscrita de conformidad por ambas partes. Sin el cumplimiento de estos requisitos, las responsabilidades que se deriven del cumplimiento de la licencia serán exigibles indistintamente al antiguo y al nuevo titular de las mismas.

3. Las licencias de apertura de establecimientos serán transmisibles, con las siguientes condiciones:

a) La actividad deberá cumplir con las condiciones de protección contra incendios y de ruidos en vigor en el momento de solicitarse el cambio de titularidad.

b) En el caso de que la actividad no se ajuste a las citadas normativas, será condición previa para otorgar el cambio de titularidad, la adecuación de la actividad a la normativa de protección contra incendios y de ruidos en vigor.

Artículo 3.2.18. Modificaciones de las licencias.

1. Requerirán expresa modificación de la licencia de obras las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución material de las mismas.

2. Junto con la documentación gráfica y escrita que refleje las alteraciones de las obras a ejecutar, se deberá aportar resumen de partidas y presupuesto de las obras que sean objeto de modificación.

Artículo 3.2.19. Caducidad y suspensión de licencias de obras.

1. Las licencias se declararán caducadas a todos los efectos por el mero transcurso de los plazos previstos en su normativa correspondiente y en general en las circunstancias siguientes.

a) Si no comenzasen las obras autorizadas en el plazo de 6 meses, a contar desde la fecha de notificación de su otorgamiento, o de la licencia de inicio de obras en caso de licencias de eficacia diferida. Este plazo se reduce a 3 meses en el caso de las obras menores. Por una sola vez podrá solicitarse prórroga de licencia en vigor por período de 6 meses para obras mayores y 3 meses para las menores.

b) Si una vez comenzadas las obras quedaran interrumpidas durante un período superior a 3 meses. Podrá solicitarse prórroga de 3 meses por una sola vez y por causa justificada.

c) Si una vez comenzadas las obras, éstas no finalizasen en el plazo de 2 años de vigencia de la misma para las obras mayores y 1 año para las obras menores. Por una sola vez podrá solicitarse prórroga de licencia en vigor por período de 12 meses para obras mayores y 6 meses para las menores.

d) Las licencias presuntas, por el transcurso del plazo de 3 meses sin que el peticionario formule previa al Municipio antes del comienzo de las obras previsto en el artículo 172.5.^a de la LOUA.

2. Se dispondrá la suspensión de eficacia de una licencia de obras en curso cuando se compruebe el incumplimiento de sus condiciones materiales y hasta tanto los servicios municipales no comprueben la efectiva subsanación de los defectos observados. La licencia caducará si la subsanación de los defectos observados no se lleva a cabo en los plazos que al efecto se fijen.

3. Las obras que se ejecuten hallándose la licencia caducada o suspendida, salvo los trabajos de seguridad y mantenimiento, se considerarán como no autorizadas, dando lugar a las responsabilidades pertinentes por obras realizadas sin licencia y a las medidas ejecutoras que procedieren.

Sección Quinta. Licencias de apertura de actividades e instalaciones

Artículo 3.2.20. Necesidad de licencia.

1. Requieren licencia de apertura de actividad e instalación la realización de las actuaciones contempladas en el en las Ordenanzas de Edificación que acompañan a la presente Normativa tanto si se trata de actividad de nueva implantación como ampliación o modificación de actividades o instalaciones existentes.

2. La modernización o la sustitución de instalaciones que no supongan modificación de las características técnicas de la misma o de sus factores de potencia, emisión de humos y olores, ruidos, vibraciones o agentes contaminantes, no requiere modificación de la licencia de actividad que se encuentre vigente en el momento de realizar la modernización o sustitución.

3. Podrán concederse licencias de actividades e instalaciones que conlleven la imposición de medidas correctoras de los niveles de molestia generados por la actividad e instalación. Las licencias concedidas con estas condiciones perderán la eficacia, cuando por los servicios técnicos municipales se compruebe la inexistencia o ineficacia de dichas medidas correctoras.

Artículo 3.2.21. Documentación a presentar para la tramitación de licencias de apertura.

1. La documentación común para cualquier clase de actividad será la siguiente:

a) Solicitud del interesado en la que se indicará su identificación o de la empresa promotora en su caso, con fotocopia de la escritura de constitución y la actividad que se pretende desarrollar.

b) A la solicitud de licencia deberá acompañarse por triplicado ejemplar la documentación técnica específica en función de la clase de actividad de que se trate, conforme a lo dispuesto en las Ordenanzas de Edificación que acompañan a estas Normas.

c) Si la edificación en la que se pretende ejercer la actividad existe, deberán indicarse los antecedentes administrativos siguientes:

- Promotor de las obras.

- Fotocopia de las licencias de obras y de 1.^a ocupación en su caso o en su defecto fecha aproximada de ambas. Además de la documentación anterior si la actividad no requiere obras de acondicionamiento, se hará declaración expresa en este sentido. En caso contrario se solicitará simultáneamente licencia de obras de acondicionamiento.

d) Cuando las obras de edificación vayan a realizarse simultáneamente con las de la instalación de la actividad, se solicitará junto con la licencia de apertura la correspondiente licencia de obras de edificación, conforme a las que vayan a realizarse.

e) Copia de los contratos de suministro de los servicios que precise la actividad (agua, electricidad, etc.).

2. Como documentación específica para las actividades consideradas inocuas o actividades que no estén sometidas a Prevención y Control Ambiental, sobre edificaciones existentes, se aportará la documentación siguiente:

a) Certificado de solidez, referido a la edificación, emitido por técnico competente con visado colegial o licencia de primera ocupación en su caso. Este último documento podrá sustituirse por el certificado final de obra para aquellos edificios antiguos no sujetos licencia de primera ocupación.

b) Certificado de seguridad, referido a la actividad, emitido por técnico competente con visado colegial. Podrá acumularse ambos certificados en uno sólo cuando el técnico sea competente para emitir ambos documentos.

3. Como documentación específica para las actividades sujetas a cualquier procedimiento de Prevención y Control Ambiental, se incluirá la relación de todos los posibles afectados por la actividad en función de sus normas específicas de aplicación. Junto con la relación de afectados se indicará el nombre y dos apellidos o razón social y domicilio a efectos de notificaciones.

Artículo 3.2.22. Procedimiento de tramitación de las licencias de apertura de actividades inocuas.

Las licencias de actividades inocuas estarán sometidas al siguiente procedimiento:

a) Admisión a trámite o denegación según proceda, a la vista del informe técnico correspondiente. En el mismo informe se indicará si la documentación aportada resulta o no completa y si es necesario informes de otros organismos sectoriales competentes.

b) Requerimiento al interesado, en el caso de que la documentación aportada sea incompleta, para que la complete en un plazo no superior a diez días.

Remisión del expediente a los organismos con competencias en la actividad de que se trate para informe, en su caso.

c) A la vista de todos los informes preceptivos acumulados en el expediente y de la documentación aportada, se emitirá informe técnico que deberá contener como conclusiones algunas de las siguientes:

- La documentación presentada es correcta y los informes sectoriales, en su caso, resultan favorables proponiendo como resolución la concesión de la licencia de obras y/o instalación.

- La documentación presentada y los informes sectoriales, en su caso, presentan deficiencias subsanables, en cuyo caso deberá requerirse al interesado para su subsanación en el plazo de quince días.

- La documentación presentada y los informes sectoriales, en su caso, presentan defectos insubsanables, por lo que se propondrá como resolución la denegación de la licencia.

d) En el caso de que la propuesta del técnico sea la concesión de la licencia de obras y/o instalación, ésta será otorgada por resolución de la Alcaldía-Presidencia, haciéndose constar en dicha resolución la documentación complementaria a presentar para obtener la licencia de apertura que autoriza la puesta en funcionamiento de la actividad, y la obligación de comunicar al Ayuntamiento la finalización de las obras.

e) Comunicada la finalización de las obras y/o instalaciones se aportará la documentación requerida en la resolución por la que se otorgó la licencia de instalación y que como mínimo será la siguiente:

- Licencia de primera ocupación del edificio, en su caso.

- Certificado de seguridad referido a la actividad, emitido por técnico competente, sino se hubiese aportado con la documentación inicial.

- Actas de puesta en funcionamiento y/o autorizaciones en su caso, emitidas por los organismos competentes y certificado final de obra en su caso.

f) Una vez completada la documentación requerida se otorgará licencia de apertura mediante resolución de la Alcaldía-Presidencia, en la que se hará constar las limitaciones y prescripciones de carácter obligatorio a tener a cuenta para el desarrollo de la actividad.

Artículo 3.2.23. Procedimiento de tramitación de las actividades sometidas a Prevención Ambiental.

1. Las actividades sometidas a Prevención y Control Ambiental se regirán, en lo que se refiere al procedimiento para

su tramitación, por lo previsto en la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificaciones y reglamentos de desarrollo.

Artículo 3.2.24. Procedimiento de tramitación de las actividades ocasionales.

1. Las actividades ocasionales se regirán por lo previsto en el Decreto 195/2007, de 26 de junio, en el que se establecen las condiciones generales para la celebración de espectáculos públicos y actividades recreativas de carácter ocasional y extraordinario (BOJA núm. 137, de 12 de julio de 2007) y por la normativa vigente al respecto.

a) Existencia o no de vecinos que puedan ser perjudicados por las molestias que produzca la actividad, cuantificando los inmuebles de posible afección y el número de viviendas existentes en cada uno de ellos.

b) Existencia o no de otros establecimientos destinados permanentemente a la actividad o espectáculo a autorizar, que pudieran ser perjudicados.

2. Las actividades ocasionales en locales no destinados habitualmente a espectáculos públicos o actividades recreativas, podrán ser autorizadas por el Ayuntamiento, conforme a lo establecido en la Orden de 20 de junio de 1992, previa presentación de la documentación siguiente:

a) Solicitud de la actividad o espectáculo a desarrollar indicando los días y horarios de la celebración.

b) Proyecto técnico redactado por técnico competente y visado por Colegio Oficial que deberá contener:

- Memoria. En la que se describirá el local, el tipo de espectáculo o actividad recreativa que se pretenda ejercer justificando el cumplimiento de lo siguiente:

- Normativa vigente de aplicación a la actividad o espectáculo de que se trate.

- Medidas correctoras y de seguridad de que han sido provistas los elementos e instalaciones potencialmente peligrosas y/o molestas para las personas.

- Aforo máximo del local.

- Planos, visados por el Colegio Profesional correspondiente, que serán como mínimo los siguientes:

- Situación y emplazamiento con referencia a la cartografía del Plan General.

- Planta acotada en la que se indicará el mobiliario y los elementos de seguridad y correctores previstos.

- Alzados correspondientes a todas las fachadas del local.

- Secciones necesarias para determinar la altura libre en todas las zonas del local con diferentes niveles.

- Presupuesto en el caso de que sean precisas obras de acondicionamiento.

c) Certificación, emitida por técnico competente y con visado colegial, que acredite la seguridad y solidez del local y de las instalaciones.

d) Acta de reconocimiento de la instalación eléctrica, emitida por empresa colaboradora autorizada y visada por el organismo autonómico correspondiente. La fecha del acta de reconocimiento no podrá tener una antigüedad superior a un año a la fecha de la solicitud de la actividad o espectáculo.

e) Talonarios numerados, conforme al aforo solicitado, para cada uno de los días en los que se haya previsto la celebración.

f) Expediente de vecindad, en el caso de que las actividades o espectáculos tengan una duración superior a 7 días. Este expediente consistirá en notificar individualmente a cada uno de los titulares de viviendas o comunidades de propietarios en su caso, situadas en el interior de un círculo de radio igual a 50 metros, la actividad o espectáculo solicitado y los días y el horario en que se celebrará, concediéndoles un plazo de diez días para que aleguen lo que estimen oportuno.

g) La autorización será otorgada por la Alcaldía-Presidencia a la vista de los informes obrantes en el expediente y previo informe de los técnicos municipales en el que se acredite la adecuación de la documentación aportada y del local al uso previsto. En cualquier caso la concesión tendrá carácter discrecional, pudiendo denegarse a pesar del cumplimiento de las condiciones anteriores, si así lo aconsejan circunstancias de seguridad o interés público.

h) Las solicitudes deberán presentarse en el Registro General del Ayuntamiento al menos 20 días antes de la celebración de la actividades, con objeto de que pueda completarse su tramitación. Cualquier solicitud que tenga fecha de entrada posterior a la indicada, será denegada sin más trámite.

Artículo 3.2.25. Licencias de publicidad.

1. Las licencias de publicidad engloban todas las actividades publicitarias que utilizan como vehículos transmisores del mensaje, medios materiales de toda índole, ya sean fijos o móviles, susceptibles de atraer la atención de las personas que se encuentran en espacios abiertos o que transitan por calles o plazas, y en general que permanecen o discurren por ámbitos de utilización general.

2. En desarrollo del presente Plan General, el Ayuntamiento aprobará una Ordenanza de Publicidad, que regule todas las actividades publicitarias y fije las condiciones para el otorgamiento de dichas licencias.

3. Como norma general se establece la prohibición de autorizar publicidad mediante soportes sobre la vía pública, admitiéndose exclusivamente en solares sin construir, excepto las concesiones administrativas previstas en el Artículo 3.2.37 que tengan por objeto la difusión de información de interés general.

4. En el suelo no urbanizable, se estará a lo dispuesto en las condiciones de compatibilidad establecidas en las presentes Normas.

Artículo 3.2.26. Licencias de extracción de tierras y áridos.

1. Las actividades movimiento de tierras de extracción de cualquier clase, que no se consideren limpieza o vaciado de solares con destino a su edificación inmediata, estarán sujetas a licencia municipal, sin perjuicio de las autorizaciones de otras administraciones que sean preceptivas.

2. El otorgamiento de la licencia municipal está subordinado al cumplimiento de las condiciones establecidas en los artículos 8.3.37, 8.3.38 y 8.3.39 de las presentes Normas.

Sección Sexta. Ejecución de las obras

Artículo 3.2.27. Seguimiento municipal de la ejecución de las obras.

1. Antes del inicio de las obras de nueva planta con licencia concedida, el interesado deberá solicitar del Ayuntamiento la comprobación del replanteo. A tal efecto se acompañará copia de la licencia de obras. Presentada la documentación indicada y después de efectuada la autoliquidación de los derechos o tasas correspondientes, se fijará el día y hora en que habrá de llevarse a cabo el replanteo, lo que se notificará al interesado.

2. Del acto de comprobación del replanteo se levantará un acta que suscribirá la dirección de la obra, el promotor, el contratista y el técnico municipal, en la que se hará constar todas las referencias necesarias para la correcta alineación y rasante de las fachadas del edificio, que deberán ajustarse a las contenidas en el proyecto de edificación.

3. Durante la ejecución de las obras el Ayuntamiento podrá realizar cuantas comprobaciones considere oportunas, al objeto de verificar que las obras que se están llevando a cabo coinciden con la licencia autorizada.

Artículo 3.2.28. Prescripciones observables en la ejecución de las obras.

1. Durante la ejecución de las obras, se deberán cumplir las siguientes prescripciones:

a) Construir el correspondiente vado, cuando la obra exija el paso de vehículos por la acera.

b) Conservar siempre que sea posible, el vado o vados exentos, así como la acera correspondiente a la finca.

c) Mantener, en estado de buena conservación, la valla u otro elemento de precaución.

d) Observar las normas establecidas sobre el horario de carga y descarga, limpieza, apertura y relleno de zanjas, retirada de escombros y materiales de la vía pública y demás disposiciones aplicables de policía.

e) Instalar en lugar fijo y bien visible, desde el inicio de la obra, un cartel de identificación de la misma, en el que se exprese:

- Objeto de la obra.
- Promotor de las obras.
- Técnicos de la dirección facultativa.
- Empresa constructora.
- Fecha de comienzo efectivo de la misma.
- Fecha de terminación prevista según plazos exigidos.

2. Durante el transcurso de las obras deberá tenerse a disposición del inspector municipal:

a) El documento acreditativo de concesión de licencia o fotocopia de ésta.

b) Un ejemplar del proyecto aprobado, con el sello del Ayuntamiento y diligencias oportunas, o una copia autenticada.

c) Copia del acta de replanteo.

3. El Ayuntamiento cuando decrete la suspensión de las obras o actividades en curso, o bien su demolición o cierre, podrá colocar en lugares visibles de la correspondiente obra o edificio, avisos o carteles expresivos de la resolución municipal adoptada, debiendo mantenerse en su emplazamiento hasta tanto no se levante la resolución correspondiente.

Artículo 3.2.29. Dirección facultativa.

1. No se permitirá la iniciación de obras y actividades objeto de una licencia concedida, cuando sea preceptiva la dirección facultativa, sin que se comunique al Ayuntamiento los facultativos designados como directores y la aceptación efectiva de los mismos. Dicha comunicación se presentará en los impresos oficiales correspondientes y estará visada por los colegios profesionales correspondientes.

2. Todas las obras indicadas que no cumplan lo dispuesto en el párrafo anterior, se considerarán carentes de dirección facultativa y serán suspendidas mientras no se cumpla dicho requisito, sin perjuicio de las sanciones que procedan por el incumplimiento.

Artículo 3.2.30. Renuncia y cambio de técnicos o empresa constructora.

1. Cualquier técnico de obligada intervención en una obra o instalación, según lo previsto en las presentes ordenanzas, que dejare de actuar en dicha obra o instalación, deberá ponerlo en conocimiento de la Administración Municipal, mediante escrito en el que exprese la causa de la renuncia, en documento visado por el colegio oficial correspondiente.

2. El promotor de las obras, en el caso indicado en el apartado anterior, para poder proseguir con las obras, habrá de nombrar a un nuevo técnico y notificarlo al Ayuntamiento, en la forma dispuesta para la iniciación, en el plazo de 6 días a partir siguiente al cese del anterior director. En otro caso, se suspenderán las obras, sin perjuicio de las responsabilidades y sanciones a que hubiere lugar.

3. Si cambiara la empresa constructora, encargada de la realización de la obra, el promotor dentro del plazo de 6 días, deberá poner tal circunstancia en conocimiento de la administración, mediante escrito en el que, junto con el enterado del

facultativo director, se consigne el nombre, domicilio y número del documento nacional de identidad o número de identificación fiscal del nuevo constructor.

Sección Séptima. Licencias de primera ocupación y funcionamiento

Artículo 3.2.31. Definición.

La licencia de primera ocupación tiene por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios o instalaciones, previa la comprobación de que han sido ejecutados de conformidad a las condiciones de las licencias autorizadas de las obras o usos correspondientes y de que se encuentran debidamente terminados y aptos según las condiciones urbanísticas de su destino específico.

Artículo 3.2.32. Obligaciones.

Están sujetos a licencia de ocupación:

a) La primera utilización de las edificaciones fruto de obras de nueva edificación y reestructuración total, y la de aquellos locales resultantes de obras en los edificios en que sea necesaria por haberse producido cambios en la configuración de los mismos, alteración de los usos a que se destinan o modificaciones en la intensidad de dichos usos.

b) La modificación de los usos de aquellos edificios o locales que hayan sido objeto de sustitución o reforma de los usos preexistentes.

Artículo 3.2.33. Documentación.

En los supuestos contemplados en el artículo anterior, la concesión de la licencia de primera ocupación o cambio del uso existente, requiere la aportación o cumplimentación de los siguientes requisitos, según las características de las obras, instalaciones o actividades de que se trate:

a) Certificación final de obras cuando la naturaleza de la actuación hubiese requerido de dirección técnico-facultativa, y documentación complementaria fin de obra en su caso.

b) Presupuesto final de las obras expedido por el técnico director.

c) Copia de la fianza depositada.

d) Planos del estado final de las obras en el supuesto de haberse introducido modificaciones, así como solicitud de licencia de obra para las mismas.

e) Actas de autorización de funcionamiento o supervisión de las instalaciones a cargo de otras Administraciones públicas competentes por razón del uso o actividad de que se trate.

f) Otras autorizaciones administrativas sectoriales que procedan a causa de servidumbres legales, concesiones administrativas o regímenes de protección aplicables a los edificios o actividades, cuando no constasen previamente.

g) Documentación de las compañías suministradoras de agua y electricidad, acreditativa de la conformidad de las acometidas y redes respectivas, así como autorización de la puesta en marcha de los aparatos elevadores si los hubiera.

h) Certificado expedido por la Jefatura Provincial de Inspección de Telecomunicaciones, en donde se acredite el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el Reglamento aprobado por Real Decreto 279/1999, de 22 de febrero, en donde se haga constar la presentación del proyecto técnico que ampara la infraestructura común de telecomunicaciones y del boletín de instalación y en su caso del certificado del técnico, según proceda.

i) Actas de terminación y recepción de las obras de urbanización que se hubiese acometido simultáneamente con la edificación.

j) Autoliquidación, en su caso, de las tasas municipales por licencia.

Artículo 3.2.34. Procedimiento para su obtención.

1. La licencia de primera ocupación o cambio del uso existente se solicitará al Ayuntamiento por los promotores o pro-

pietarios y el plazo para concesión o denegación será de un (1) mes, a partir de que haya sido completada toda la documentación necesaria y la requerida como subsanación de deficiencias. La obtención de licencia por el transcurso de los plazos previstos en la legislación de régimen local no alcanza a legitimar los usos u obras que resulten contrarios al planeamiento.

2. Los Servicios Técnicos municipales comprobarán, emitiendo los oportunos informes, si la realización de las obras e infraestructuras, concuerdan con el proyecto que obtuvo licencia. En caso de concordancia se emitirá informe con propuesta de resolución favorable siendo otorgada la licencia de primera ocupación por la Alcaldía-Presidencia o persona u órgano en quien delegue.

3. Si se hubiesen modificado las obras, respecto del proyecto aprobado, sin la autorización municipal, será necesario solicitar y obtener, si las modificaciones fueran conformes con la normativa urbanística y demás de aplicación, la legalización de las variaciones sin perjuicio de las responsabilidades que, por ello, se pudieran exigir.

4. No se podrá autorizar la acometida a ningún servicio público a una nueva edificación sin haber obtenido previamente la licencia de primera ocupación. A estos efectos, se acompañará a la solicitud de acometida copia de dicha licencia.

5. La puesta en uso de un edificio o la apertura de una instalación carente de licencia de ocupación cuando fuese preceptiva, constituye infracción urbanística que será grave si el uso resultara ilegal o concudiesen otras circunstancias que impidieren la ulterior legalización. Ello sin perjuicio, en su caso, de las órdenes de ejecución o suspensión precisas para el restablecimiento de la ordenación urbanística.

Artículo 3.2.35. Devolución de depósitos y cancelación de avales.

1. Una vez finalizadas las obras y solicitada la licencia de primera ocupación si las obras de edificación ejecutadas corresponden con las que obtuvieron licencia, y las infraestructuras estuviesen ejecutadas y mantenidas en correctas condiciones, se procederá a la recepción de las infraestructuras y a la devolución del depósito o cancelación del aval bancario constituido, salvo aquellos casos en los que existe período de garantía para las obras de infraestructuras.

2. Si al tiempo de otorgarse la licencia de primera ocupación se hallare pendiente de ejecución o de pago alguna de las obras, reparaciones o gastos cuyo importe garantizara el depósito, su devolución no tendrá lugar hasta que dichas obras, reparaciones o gastos, hayan sido ejecutadas satisfactoriamente.

Sección Octava. Autorizaciones y concesiones para ocupaciones y usos privativos del dominio público

Artículo 3.2.36. Régimen de autorizaciones y concesiones.

1. Las ocupaciones de una porción del dominio público de modo que limite o excluya la utilización por los demás interesados, suponen un uso privativo del dominio público y están sujetas a concesión administrativa.

2. Se considera uso común del dominio público el correspondiente por igual a todos los ciudadanos indistintamente, de modo que el uso de uno no impida el de los demás interesados y podrá ser ejercido libremente, siempre que no concurren circunstancias singulares y el uso pretendido, fuera conforme con el destino principal del dominio público que afecte.

3. Si el uso del dominio público es común y conforme con el destino principal de éste, pero concurren circunstancias especiales por la peligrosidad, intensidad de uso o cualquiera otra semejante, la autorización estará sujeta a licencia, la cual se ajustará a la naturaleza del dominio, a los actos de su afectación y apertura al uso público y los preceptos de carácter general. Estas licencias serán otorgadas directamente, salvo si por cualquier circunstancia se limitara el número de las mis-

mas, en cuyo caso serán sometidas a licitación, o si esto no fuese posible, la adjudicación se realizará mediante sorteo. Se consideran dentro de este grupo los siguientes usos:

a) Paso de acceso de vehículos a inmuebles a través de las aceras.

b) Carga y descarga de vehículos comerciales.

c) Ocupaciones temporales de la vía pública.

d) Aparcamiento en zonas permitidas de la vía pública.

e) Uso y actividades en el dominio público viario municipal, en suelo no urbanizable.

f) Los usos del dominio público hidráulico que así considere el organismo de cuenca conforme a su legislación específica.

g) Los usos del dominio público marítimo-terrestre que así considere la Dirección General de Costas, conforme a su legislación específica.

h) Usos y autorizaciones en el dominio público de carreteras no municipales.

Artículo 3.2.37. Concesiones administrativas.

1. Estarán sujetas a concesiones administrativas el uso privativo de los bienes de dominio público y el uso no conforme con su destino.

2. Las concesiones se otorgarán previa licitación, con arreglo a las determinaciones establecidas en los artículos 30 y siguientes de la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía y 78 y siguientes del Reglamento de Bienes de las Corporaciones Locales.

3. Cualquiera de las modalidades de señales verticales de circulación reguladas en Reglamento General de Circulación aprobado por R.D. 13/1992, de 17 de enero, los semáforos, el mobiliario urbano público tal como bancos, papeleras, marquesinas para refugios de paradas de autobuses y similares, no están sujetas a concesión administrativa, no así cualquier tipo de publicidad sobre la vía pública que si estará sometida al trámite de concesión administrativa, aún en el caso de que utilice como soporte alguno de los elementos de mobiliario urbano indicados anteriormente.

4. Como norma general se determina que no podrán establecerse concesiones administrativas sobre aceras de ancho inferior a 3,00 m, cuando el espacio libre para el viandante es inferior al que se ocupa o en el caso de jardines o plazas cuando la superficie ocupada sea superior al 10% del espacio libre total.

Artículo 3.2.38. Paso de acceso de vehículos a inmuebles a través de las aceras.

1. El paso de vehículos a los inmuebles desde la calzada, está sujeto a licencia municipal conforme a lo establecido en el artículo 3.2.37 de las presentes Normas.

2. No podrán autorizarse pasos de vehículos a inmuebles en posiciones que supongan un incremento adicional de riesgo para el tráfico peatonal o rodado y en particular en las siguientes situaciones:

a) Coincidiendo con los pasos de peatones.

b) En esquinas de manzanas aunque estén achaflanadas.

c) En zonas peatonales, excepto los supuestos expresamente contemplados en el planeamiento de desarrollo.

d) Cuando requieran atravesar parterres, zonas verdes o ajardinadas.

3. Se exceptúan de la norma anterior los siguientes casos:

a) Garajes o viviendas con garaje que contaran con licencia de obra situados en esquina o chaflanes.

b) Las viviendas unifamiliares que contaran con licencia de obra y que por la situación del garaje respecto a la esquina no pueda ser autorizado el paso de vehículos por darse los supuestos de los apartados a) o b) del artículo anterior, se procederá por parte del Ayuntamiento al estudio del caso concreto para dar la solución más adecuada.

4. Para evitar la proliferación de pasos de vehículos a locales situados en plantas bajas de edificios de tipologías plurifamiliares, no podrán autorizarse pasos para locales cuyo uso sea el de estacionamiento con capacidad menor de cinco vehículos, salvo que sea exigencia de la Ordenanza correspondiente. En el caso de que en un mismo edificio de tipología plurifamiliar, existan varios accesos a la zona de estacionamiento, sólo podrán autorizarse un número de pasos de vehículos igual o menor que la capacidad total de plazas de estacionamiento dividido por cuatro, con independencia del régimen de propiedad de los locales destinados a estacionamiento en el edificio. En los edificios de tipología plurifamiliar que no cuenten con garaje comunitario, podrán autorizarse un número de pasos de vehículos igual al resultado de dividir el número de viviendas existentes en dicho edificio entre dos.

5. Como regla general no se autorizarán pasos de vehículos en vías de ancho igual o superior a 20 m o con aceras de hueco de acceso superior a 4 m salvo que el edificio en el que se sitúe el establecimiento sólo tenga fachada a una calle de las características indicadas anteriormente, y la ordenanza de edificación correspondiente, obligue a establecer estacionamientos en el interior de la edificación.

6. La longitud de reserva de estacionamiento para permitir el paso de vehículos, deberá coincidir con el ancho del hueco de acceso al local. En el caso de pasos con múltiples huecos, el Ayuntamiento considerará como longitud de reserva de estacionamiento la constituida por los huecos más la de los espacios intermedios entre ellos, si estos tienen una longitud inferior a cinco metros.

7. En calles en las que la distancia entre bordillos sea inferior a 4,50 m y exista prohibición de estacionamiento en ambos lados o en calles cuya distancia entre bordillos sea inferior a 6,00 m y se permita el aparcamiento en el lado opuesto al paso de vehículos, se podrá autorizar un sobreecho sobre el hueco del acceso al establecimiento para facilitar la maniobra de entrada y salida. Este sobreecho no podrá ser superior al 67% del ancho del hueco.

8. En calles en las que la distancia entre el bordillo en el que se sitúa el hueco y el bordillo opuesto sea igual o inferior 6,50 m., y esté permitido el estacionamiento, podrá asociarse al paso de vehículos una reserva de aparcamiento en la acera opuesta, destinada a facilitar la entrada y salida de los vehículos. Esta reserva podrá tener un ancho igual al de paso de vehículos.

9. No serán de aplicación las limitaciones de autorización de paso indicadas en el apartado 3, y se considerará estrictamente el ancho del hueco de paso al establecimiento, cuando exista prohibición de estacionamiento en toda la longitud del bordillo que afecte a la entrada.

10. Para autorizar el paso de vehículos a establecimientos comerciales o industriales será necesario que las características de estos exijan necesariamente la entrada y salida de vehículos, y que dispongan de espacio libre permanente y sin otro destino en el interior del establecimiento, con capacidad suficiente para un vehículo y como mínimo veinte metros cuadrados útiles.

11. Los pasos de vehículos podrán concederse con carácter indefinido o con duración prefijada, dependiendo de la provisionalidad de los usos a que de lugar la petición. Tanto los pasos de carácter indefinido como los provisionales podrán ser de uso permanente u horario.

12. Los pasos de uso permanente permitirán la entrada y salida de vehículos durante las veinticuatro horas del día y frente a los mismos no podrá ser estacionado ningún vehículo, ni siquiera el de su titular.

13. Los pasos de uso horario solo limitarán el estacionamiento frente a los mismos durante la jornada laboral.

14. Lo dispuesto en los apartados anteriores, no impedirá el estacionamiento de vehículos frente a los pasos, siem-

pre que su conductor se halle en el interior del vehículo y desplace este cuando se precise la utilización del paso.

15. Solo podrán ser titulares de la correspondiente licencia de paso de vehículos, los propietarios de fincas y los arrendatarios de los locales, debiendo acompañar a la correspondiente solicitud la siguiente documentación:

a) Documentos que acrediten la titularidad del local o su carácter de arrendatario.

b) Licencia de apertura de las actividades a desarrollar en el local.

c) Indicación del número de vehículos que pueda contener el local.

d) Plano de situación con la base cartográfica del Plan General o del planeamiento de desarrollo, en su caso, plano de emplazamiento a escala 1:500 y del local a escala 1:100 en el que se indicará la parte de este que se destinará a albergar expresamente los vehículos y/o en su caso a la carga y descarga.

e) Plano detallado del paso que se solicita, indicando la longitud del hueco de paso, ancho de la acera, ancho de la calzada y aparcamientos existentes, en su caso, zonas ajardinadas, elementos de señalización, servicios existentes tales como arquetas, imbornales, etc. y pasos de peatones, en su caso.

f) Clase de paso que solicite, fundamentando su petición.

g) Solicitud de obras de paso y fianza como garantía de su ejecución conforme a lo previsto en el apartado 14 e).

h) Autoliquidación de la tasa o impuesto correspondiente.

16. La licencia de paso de vehículos, una vez solicitada en la forma indicada anteriormente, será concedida o denegada en el plazo de un (1) mes, a partir de que haya sido completada toda la documentación necesaria y la requerida como subsanación de deficiencias, previo informe técnico en el que se haga constar, la longitud de la reserva de estacionamiento, obras anexas al paso de vehículos, el uso al que se destinará el local, el número máximo de vehículos en el caso de estacionamiento, y la franja horaria de reserva en su caso. La Alcaldía-Presidencia o persona y organismo con quien delegue, resolverá el expediente a la vista del informe técnico. En la resolución que conceda la licencia de paso, se incluirá también la autorización para ejecutar las obras de acondicionamiento del paso haciéndose constar de forma expresa las obligaciones de reposición en caso de supresión de paso a que se refiere el apartado 20 de este mismo artículo.

17. Una vez concedida la autorización del paso, para que surta efectos el titular del vado deberá dar cumplimiento a su cargo, a las siguientes condiciones:

a) Colocación de disco indicativo, con el número de expediente y año, indicación de la franja horaria de reserva, en su caso, y marca estampada de control. Esta señal será objeto de normalización por el Ayuntamiento.

b) Pintura del bordillo en todo el frente autorizado para el paso con franjas amarillas y blancas.

c) Ejecución de las obras necesarias para el paso de vehículos en la acera que podrán ser:

- Redondeo o achafanado del bordillo manteniendo las aceras con absoluta continuidad, como norma de carácter general.

- Vados, construidos en todo el ancho de la acera, lo que supone una discontinuidad de esta con el consiguiente perjuicio para los peatones, sólo se autorizarán excepcionalmente en los siguientes casos:

- Garajes colectivos en el interior de edificaciones o espacios abiertos privados, con capacidad mínima de quince plazas.

- Industrias o almacenes que por la índole de la mercancía a transportar aconsejen la supresión del obstáculo del bordillo. En este caso se deberá acreditar además de la necesidad, la existencia de espacio expresamente reservado, con carácter permanente en el interior del local para las operaciones y maniobras de carga y des-

carga, y los aparatos mecánicos destinados a esta finalidad.

- Accesos a calles públicas peatonales o espacios privados que precisen acceso de vehículos por cumplirse en su conjunto, alguna de las anteriores condiciones o por necesidades de servicios públicos, seguridad, recogida de basuras, bomberos, póliza etc. En el caso de calles peatonales, el Ayuntamiento podrá disponer hitos móviles para restringir el acceso a los vehículos no autorizados.

- En otras situaciones no previstas, previa justificación de su necesidad por el interesado, el Ayuntamiento podrá autorizar la ejecución de vados, si lo considera conveniente.

d) Conjuntamente con la autorización del paso de vehículos se autorizarán las obras de acondicionamiento del paso (redondeo de bordillo o vado), que deberán ser ejecutadas por el solicitante y garantizada su correcta ejecución mediante una fianza equivalente al coste de las obras a ejecutar. El Ayuntamiento podrá establecer mediante Ordenanzas Especiales la definición de diferentes modalidades de vados.

e) Queda prohibida toda otra forma de acceso mediante rampas, instalación provisional o circunstancial de elementos móviles, como cuerpos de madera o metálicos, colocación de ladrillos, arena, etc.

f) Los Servicios Técnicos Municipales comprobarán las obras de acondicionamiento del paso de vehículos, una vez que el interesado comunique que han sido realizadas, si estas están de acuerdo con las obras autorizadas, se procederá a la devolución de la fianza. En caso contrario le será comunicado al interesado las deficiencias observadas para su subsanación, pudiendo ser ejecutadas subsidiariamente por el Ayuntamiento en caso de que no sean atendidos los requerimientos municipales.

g) Las ampliaciones o reducciones de pasos de acceso, deberán solicitarse por su titular y seguirán los mismos trámites que las de los vados nuevos.

h) Las bajas de vado deberán solicitarse por su titular adjuntando con la instancia las placas correspondientes a la señalización del vado. Las supresiones de pasos requerirán la realización de las obras necesarias para restituir los bordillos o aceras a su estado primitivo. Esta condición deberá hacerse constar en la licencia de paso y será incluida en todas las transmisiones de titularidad que se produzcan con la advertencia de que, en caso de baja de vado, será obligación del titular la reposición de la acera a su estado primitivo en un plazo no superior a un mes desde la autorización de supresión del vado, transcurrido dicho plazo las obras necesarias serán realizadas por el Ayuntamiento con carácter subsidiario.

i) El Ayuntamiento Pleno, de acuerdo con el procedimiento establecido podrá establecer mediante Ordenación Especial, condiciones que completen o precisen lo dispuesto así como zonas en las que se prohíban o limiten de forma determinada la instalación de pasos de vehículos a las edificaciones, en consideración al tráfico o características especiales que aconsejen esta medida.

18. Las licencias de paso de vehículos podrán anularse mediante el correspondiente expediente sancionador que podrá iniciarse de oficio en los siguientes casos:

a) Por no conservar en perfecto estado su pavimento, pintura o señalización autorizada.

b) Por no hacer uso o hacer un uso indebido del paso.

c) Por no destinarse plenamente a los fines indicados en el mismo.

d) Por cambiar las circunstancias en base a la que se concedió la licencia.

e) En general, por incumplimiento de cualquiera de las obligaciones impuestas en este artículo.

Artículo 3.2.39. Carga y Descarga de vehículos comerciales.

1. Se regulan en este artículo las operaciones de carga y descarga con vehículos autorizados dedicados al transporte de mercancías, cuando estas operaciones se realizan en las zonas de las vías públicas autorizadas para este fin.

2. Corresponde al Ayuntamiento la determinación de los espacios reservados para la realización de operaciones de carga y descarga, sin que las mismas puedan realizarse en otras zonas no autorizadas.

3. Las reservas de espacios en la vía pública para carga y descarga podrán establecerse con todas o algunas de las siguientes limitaciones:

- a) Durante determinados periodos del día.
- b) Durante determinados días de la semana.
- c) Del tiempo máximo de estacionamiento para realizar la operación de carga y descarga, pudiendo establecer, a efectos de control, los correspondientes comprobantes.

4. El estacionamiento de los vehículos autorizados en las zonas de reserva para carga y descarga está prohibido si estos permanecen inactivos, entendiéndose que se da esta circunstancia cuando el vehículo permanece sin el conductor y sin los operarios que realizan las operaciones de carga y descarga durante un período de tiempo superior a diez minutos.

5. En caso de que esté limitado el tiempo máximo de estacionamiento para carga y descarga, no podrá excederse el período establecido.

6. En ningún caso, los vehículos que realicen operaciones de carga y descarga podrán efectuarla en los lugares donde, con carácter general, esté prohibida la parada.

7. Excepcionalmente, cuando las características del establecimiento requiera un elevado número de operaciones de carga y descarga diarias, podrá establecerse la reserva para estas operaciones con carácter exclusivo para el establecimiento de que se trate, siendo de aplicación también en este caso lo indicado en el apartado 4 de este mismo artículo. En este supuesto los gastos correspondientes a la señalización serán por cuenta del titular del establecimiento, además del abono de las tasas que corresponda, debiendo solicitar la autorización acompañada de la siguiente documentación:

- a) Justificación de la titularidad del establecimiento comercial.
- b) Licencia de apertura de la actividad del establecimiento.
- c) Plano detallado del espacio que solicitan reservar, indicando longitud, ancho de la acera, ancho de la calzada y aparcamientos existentes, zonas ajardinadas, elementos de señalización y pasos de peatones en su caso.
- d) Justificación de la necesidad de la reserva exclusiva, basada en las características del establecimiento.
- e) Período del día y de la semana para el que solicita la reserva.

f) Una vez solicitada la autorización en la forma indicada anteriormente, será concedida o denegada, según se consideren justificado o no el carácter excepcional del establecimiento, en el plazo de un (1) mes, a partir de que haya sido completada toda la documentación necesaria y la requerida como subsanación de deficiencias. La Alcaldía-Presidencia o persona y organismo en quien delegue, resolverá el expediente previo informe técnico en el que se haga constar:

- Si está o no justificado el carácter excepcional del establecimiento.
- Longitud de reserva.
- Período de establecimiento de la reserva.
- Duración de la autorización que no podrá ser superior a 5 años.

Artículo 3.2.40. Zonas de reserva de estacionamiento especiales.

1. Las zonas de estacionamiento para vehículos al servicio de organismos o servicios públicos tendrán preferencia sobre cualquier otra solicitud de reservas de espacios en

la vía pública y serán autorizadas por la Alcaldía-Presidencia o persona y organismo con quien delegue, previo informe del que se deduzca su carácter público y necesidad.

2. Las salidas de emergencia cuya instalación venga establecida con carácter obligatorio por la normativa correspondiente del local de que se trate, conllevan la prohibición de parada y estacionamiento en todo el ancho de la salida, durante el horario de funcionamiento del local. Una vez concedida la autorización el titular deberá dar cumplimiento a su cargo de la señalización exigible en el informe técnico.

3. Podrán autorizarse reservas temporales de estacionamiento para personas con minusvalías que impidan totalmente su movilidad, y que estén sometidas a tratamiento médico permanente, frente a su domicilio y durante el horario necesario para su recogida y retorno.

Artículo 3.2.41. Ocupaciones temporales de la vía pública.

1. Las ocupaciones y/o actividades temporales de la vía pública, como uso común especial del dominio público esta sujeto a autorización municipal.

2. Se consideran las siguientes modalidades de ocupaciones temporales de la vía pública:

- a) Vallados de obra.
- b) Grúas de obra.
- c) Contenedores de escombros, sacos big bag y materiales de construcción.
- d) Mesas y sillas portátiles.

3. Las condiciones a que deben someterse las ocupaciones de vía pública con vallados o grúas de obras serán las establecidas en estas Normas.

4. En general, los escombros y materiales de construcción no podrán depositarse directamente en la vía pública, debiendo alojarse en sacos big bag. Dentro del núcleo urbano se utilizarán los sacos big bag para depositar los escombros. Los contenedores podrán autorizarse en núcleo urbano sólo cuando el Ayuntamiento así lo considere por la entidad de las obras mayores de que se trate y el tipo de escombros que se genere. Los fines de semana y los días festivos las vías públicas quedarán libres de todo contenedor y sacos big bag.

En calles con urbanización que no se encuentre terminado, los materiales de construcción podrán depositarse directamente en la vía pública previa obtención de la correspondiente licencia. En todo caso deberá quedar expedito el tránsito rodado, y diariamente terminar la jornada de trabajo, se retirarán los materiales quedando el lugar ocupado limpio de ellos. Las ocupaciones de vía pública con contenedores, sacos y materiales podrán concederse durante la ejecución de las obras.

5. La ocupación de la vía pública con mesas y sillas portátiles estará sujeta al procedimiento y condiciones de instalación y autorización reguladas en la vigente Ordenanza Municipal Reguladora de la Ocupación de la Vía Pública con Terrazas y Estructuras Desmontables.

6. Una vez solicitada la autorización, junto con la documentación requerida y en cualquier caso la base imponible para la aplicación de la correspondiente tasa, la autorización será concedida o denegada en el plazo de un (1) mes, a partir de que haya sido completada toda la documentación necesaria y la requerida como subsanación de deficiencias. La Alcaldía-Presidencia o persona y organismo en quien delegue, resolverá el expediente previo informe técnico.

7. Las autorizaciones sobre ocupaciones y/o actividades temporales de la vía pública, quedarán sin efecto si incumplieran las condiciones a que estuvieran subordinadas, y podrán ser revocadas cuando desaparezcan las circunstancias que motivaron su otorgamiento, o sobrevinieran otras que, de haber existido, habrán justificado su denegación, todo ello sin perjuicio de las responsabilidades en que su titular hubiera podido incurrir.

8. Todas las autorizaciones a que se refiere este artículo, se otorgarán en precario, pudiendo ser modificadas o anuladas sin que su titular tenga derecho a indemnización o compensación alguna por ello.

Artículo 3.2.42. Aparcamiento en zonas permitidas de la vía pública.

1. Teniendo en cuenta las circunstancias que concurren en este uso común especial del dominio público, se considera que la autorización para este uso es simultánea al abono de la tasa correspondiente, no requiriendo ningún trámite administrativo previo a la autorización.

2. El Ayuntamiento podrá permitir libremente el aparcamiento en las zonas autorizadas sin que sea preciso el abono de tasas por esta ocupación, o bien si las circunstancias así lo aconsejan para favorecer la rotación de aparcamientos u otras condiciones similares, establecer zonas de aparcamiento sujetas a tasas debiendo en este caso tramitar y aprobar la Ordenanza Especial correspondiente.

Artículo 3.2.43. Usos y actividades en el dominio público viario municipal en suelo no urbanizable.

Las condiciones para la autorización de usos y actividades en el dominio público viario en suelo no urbanizable, están establecidas en el Título VIII de las presentes Normas.

Artículo 3.2.44. Usos y actividades en el dominio público dependiente de otros organismos no municipales.

Con independencia de las licencias municipales que fuesen precisas por el tipo de uso o actividad de que se trate, esas no podrán concederse sin la autorización previa del organismo del que depende el dominio público de que se trate.

CAPÍTULO 3.3 ÓRDENES DE EJECUCIÓN O SUSPENSIÓN DE OBRAS U OTROS USOS

Sección Primera. Órdenes de ejecución o suspensión de obras

Artículo 3.3.1. Objeto y efectos.

1. Mediante las órdenes de ejecución el Ayuntamiento ejerce su competencia para imponer o restablecer la ordenación urbanística infringida, exigir el cumplimiento de los deberes de conservación en materias de seguridad, salubridad y ornato de los edificios, asegurando en su caso, la eficacia de las decisiones que se adopten en atención al interés público general.

2. El Ayuntamiento de oficio o a instancia de cualquier interesado, ordenarán la ejecución de las obras necesarias para conservar las condiciones mencionadas en el párrafo anterior.

3. A tal fin, el Ayuntamiento cuando ordene la ejecución de obras, concederá a los propietarios o a sus administradores un plazo, que estará en razón de la magnitud de las mismas, para que proceda al cumplimiento de lo acordado, transcurrido el cual sin haberlas ejecutado, se procederá a la incoación del expediente sancionador, con imposición de multa, en cuya resolución además, se requerirá al propietario o administradores a la ejecución de la orden efectuada. En caso de no cumplir esta orden, se llevará a cabo por el Ayuntamiento, con cargo al obligado, a través del procedimiento de ejecución subsidiaria previsto en la legislación vigente.

4. El incumplimiento de las órdenes de suspensión de obras implicará por parte del Ayuntamiento la adopción de medidas necesarias que garanticen la total interrupción de la actividad, a cuyos efectos podrá ordenar la retirada de los materiales y maquinaria afecta a la misma, proceder a su retirada en caso de no hacerlo el interesado e impedir los usos a los que diera lugar, mediante precintado o medidas similares.

5. En todo caso, el incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución habilitarán al Municipio para la adopción de las medidas contempladas en el artículo 158.2 de la LOUA.

Artículo 3.3.2. Obligación de conservación.

Los propietarios de las edificaciones, urbanizaciones, terrenos, carteles e instalaciones, deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público, de conformidad con lo previsto en el artículo 155 de la LOUA.

Artículo 3.3.3. Contenido del deber de conservación.

1. Se consideran contenidas en el deber de conservación lo siguiente:

a) Las obras y trabajos que tenga por objeto el mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones, edificios, carteles e instalaciones de todo tipo, en orden a conseguir condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, conservación del medio ambiente y patrimonio arquitectónico.

b) Las obras que, sin exceder en su coste de ejecución el 50% de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de dimensiones equivalentes a la existente, realizadas con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable, sean necesarias para conservar y rehabilitar los edificios, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para su habitabilidad y uso efectivo.

2. En tanto las urbanizaciones privadas no sean recibidas por el Ayuntamiento, su conservación, mantenimiento y la puesta en perfecto funcionamiento de las instalaciones y servicios urbanísticos será de cuenta y cargo de la entidad promotora de la urbanización.

3. Todo propietario de un solar deberá mantenerlo en las condiciones de seguridad y salubridad que se establecen en los apartados siguientes:

a) Vallado: todo solar que se encuentre en zonas urbanas suficientemente consolidadas, deberá estar cerrado mediante una valla de las características determinadas en las presentes normas.

b) Tratamiento de superficies: se protegerán o eliminarán los pozos o desniveles que puedan ser causa de accidentes.

b) Limpieza y salubridad: el solar deberá estar permanentemente limpio y desprovisto de cualquier tipo de vegetación espontánea o cultivada. No podrá contener restos orgánicos o minerales que puedan alimentar o albergar animales o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades o producir malos olores.

4. En urbanizaciones de iniciativa particular, y hasta la recepción de las obras por el Ayuntamiento correrá a cargo de sus propietarios la conservación de calzadas, aceras, redes de distribución y servicio, del alumbrado y de los restantes elementos que configuren la urbanización, con especial cuidado en el tratamiento de la evacuación de residuos, plantas, depuradoras si las hubiere y conservación de los elementos de interés por sus aspectos culturales, artísticos, paisajísticos, ecológicos o medioambientales.

Artículo 3.3.4. Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato.

1. Las construcciones deberán cumplir las condiciones mínimas siguientes:

a) Condiciones de seguridad: Las edificaciones deberán mantenerse con sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua. Deberán contar con estructura resistente a la acción del fuego y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas, conforme a la normativa sectorial que sea de aplicación al respecto. Los elementos de su estructura deberán conservarse de modo que garanticen el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndolos de los efectos de la corrosión y otros agentes agresores, así como de filtraciones que puedan dañar las cimentaciones. Deberán

conservarse los materiales de revestimientos de fachada, de cubierta y cerramientos de modo que no ofrezcan riesgo a las personas ni a los bienes.

b) Condiciones de salubridad: Deben mantenerse en buen estado las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación, garantizando la aptitud para el uso al que estén destinados. Se mantendrán tanto los edificios como sus espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores y animales vagabundos que puedan ser causa de infecciones o peligros para las personas.

c) Condiciones de ornato: La fachada de las construcciones deberán mantenerse adecentadas, mediante limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

d) Condiciones medioambientales: Se conservarán en buen funcionamiento los elementos de reducciones de control de emisiones de ruidos y partículas. Se mantendrán en correcto estado los elementos que puedan producir la alteración de las condiciones del medio ambiente exigidas por la normativa en vigor.

Artículo 3.3.5. Colaboración municipal.

Si el coste de ejecución de las obras de conservación rebasa el límite del contenido normal del deber de conservación descrito en el artículo 155.3 de la LOUA y existiesen razones de utilidad pública e interés social que aconsejen la conservación del inmueble, el Ayuntamiento podrá subvencionar el exceso del coste de la reparación, excluyendo al inmueble de la declaración del estado ruinoso, requiriendo al propietario para que ejecute el conjunto de las obras necesarias.

Artículo 3.3.6. Órdenes de ejecución para la conservación.

1. Siempre que quede justificado por motivos de interés ambiental o estético, se podrá ordenar la ejecución de obras de mantenimiento y reforma en los siguientes casos:

a) Fachadas visibles desde la vía pública, bien sea por mal estado de conservación o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultar medianerías al descubierto. Podrá imponerse la apertura de huecos, balcones, miradores y en general elementos propios de fachadas o de decoración de la misma.

b) Jardines o espacios libres particulares que sean visibles desde la vía pública.

2. Las obras descritas se ejecutarán a costa de los propietarios si estuviesen contenidas en el límite del deber de conservación que les corresponde o supongan un incremento del valor del inmueble y hasta donde éste alcance, y se complementarán o sustituirán económicamente con cargo a los fondos del Ayuntamiento cuando lo rebasaren y redunden en la obtención de mejoras de interés general.

Artículo 3.3.7. Procedimiento de ejecución del deber de conservación.

1. El inicio del expediente será de oficio o a instancia de cualquier interesado.

2. Iniciado el procedimiento, los servicios técnicos municipales llevarán a cabo una inspección del edificio, emitiendo informe en el que se harán constar los siguientes puntos:

a) Descripción de los daños denunciados y de cualesquiera otros que pudieran apreciarse en la inspección, indicado la causa de los mismos, y la existencia de peligro inminente para las personas o cosas.

b) Relación de las obras necesarias para reparar los daños detectados.

c) Determinación de los plazos de comienzo, parciales y/o terminación de las obras relacionadas y estimación de su carácter de urgente si existiese.

3. A la vista del informe técnico anterior, la Alcaldía-Presidencia, por sí mismo o por delegación, si lo considera, ordenará al propietario del inmueble el cumplimiento de lo indicado, concediéndole un plazo máximo de 10 días para presentar las alegaciones que estimen oportunas, salvo en los casos de urgencia y peligro.

4. Una vez pasado el plazo de alegaciones, a la vista de éstas y previo informe, se elevará propuesta de resolución al Alcalde, para que si lo estima oportuno ordene al propietario del inmueble el cumplimiento de lo indicado en el informe técnico, con apercibimiento de que transcurrido alguno de los plazos sin haberse llevado a cabo lo ordenado, se ejecutará a su costa por los Servicios Municipales o Empresa a la que se adjudique en ejercicio de la acción subsidiaria.

5. Notificado a los interesados la orden de ejecución con expresión de los recursos a que tienen derecho y comprobado su cumplimiento, los Servicios Técnicos Municipales emitirán nuevo informe y redactarán el proyecto con indicación del presupuesto de las obras ordenadas, en el caso de que no se hubieran ejecutado éstas. En el caso de urgencia o peligro, en el informe se indicará el coste estimado de las obras, redactándose posteriormente el proyecto de ejecución.

6. A la vista de este informe la Alcaldía-Presidencia decretará la puesta en práctica de la ejecución subsidiaria, así como el cobro del importe total estimado de las obras a realizar, que podrá efectuarse con carácter provisional y en calidad de depósito.

7. Se procederá a la incoación de expediente sancionador por infracción urbanística.

8. Si existiera peligro inminente, se procederá conforme a la necesidad que el caso exija, a cuyo efecto la Alcaldía-Presidencia ordenará a la propiedad la adopción de las medidas necesarias para evitar los posibles daños, procediendo el Ayuntamiento subsidiariamente en caso de incumplimiento de lo ordenado.

Artículo 3.3.8. Contribución de los inquilinos al deber de conservación.

Todo cuanto se establece en esta sección respecto de los deberes de los propietarios, se entiende sin perjuicio de las obligaciones y derechos que para los arrendatarios de los inmuebles se deriven de la legislación de aplicación.

Sección Segunda. Estado ruinoso de las edificaciones

Artículo 3.3.9. Procedencia de la declaración.

1. Cuando alguna construcción o parte de ella estuviese en estado ruinoso, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará esta situación y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiese.

2. Se declarará el estado de ruina cuando el coste de las obras necesarias para su reparación sea superior al contenido del deber normar de conservación descrito en el artículo 155.3 de la LOUA de acuerdo con los supuestos señalados en el apartado del artículo 157 del mismo Texto legal.

3. Si el propietario no cumpliera lo acordado por el Ayuntamiento, lo ejecutará éste a costa del obligado.

4. Si existiese urgencia y peligro en la demora, el Ayuntamiento o el Alcalde, bajo su responsabilidad, por motivos de seguridad, dispondrá lo necesario respecto de la habitabilidad del inmueble y desalojo de sus ocupantes.

Artículo 3.3.10. Agotamiento generalizado y determinación de daños en los elementos estructurales o fundamentales de los edificios.

1. Se considera que existe agotamiento generalizado de los elementos estructurales, cuando las obras impliquen una intervención de extensión superior a la mitad de la totalidad de los mismos.

2. Elementos estructurales son aquellas partes de la edificación a las que se asigna una misión resistente.

3. La determinación de la extensión de los daños en los elementos estructurales, se llevará a cabo mediante:

a) El inventario pormenorizado de los elementos estructurales de la edificación, con expresión de su cuantía agrupada por los elementos homogéneos y su valoración, expresando porcentualmente la aportación de cada elemento homogéneo al valor de la estructura.

b) La proporción de cada uno de los elementos que debe ser reparado o reconstruido, indicada en forma porcentual.

c) Se precisará la extensión de los daños a reparar mediante la suma de los productos de los porcentajes de cada elemento a reparar o reconstruir, a que se refiere el apartado b) y los porcentajes de valor que la totalidad de cada elemento homogéneo aporta al valor total de la estructura obtenido en a).

4. Se consideran elementos fundamentales de un edificio, todas aquellas obras e instalaciones que con independencia de la estructura, resultan necesarias para que puedan desarrollarse en ellos en condiciones adecuadas de higiene y salubridad, las funciones a la que están destinados. La determinación de la extensión de los daños en los elementos fundamentales se llevará a cabo mediante el procedimiento establecido para los elementos estructurales.

Artículo 3.3.11. Obras de reparación.

1. Las obras de reparación son aquellas que reponen el edificio a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, determinándose el coste de reparación conforme a los siguientes criterios: el coste total de reparación, se calculará sumando los costes unitarios de reparación de cada elemento estructural y fundamental. Para la declaración de ruina del edificio, este coste deberá ser mayor que el contenido normal del deber de conservar señalado en el artículo 155.3 de la LOUA.

2. El valor actual del edificio se obtendrá aplicando la siguiente fórmula:

$$Va = Vr \times Ce \times Cu \times 1,20 \text{ siendo}$$

Va: El valor actual del edificio.

Vr: El valor de reposición o sustitución del edificio. Se obtiene por el producto de la superficie construida (St) por los módulos mínimos del coste de la edificación del Colegio Oficial de Arquitectos: $Vr = St \times \text{módulo Pts/m}^2$

Valores de Ce

Edad edificio en años	Ce
10	1,00
20	0,97
30	0,94
40	0,90
50	0,87
60	0,84
70	0,82
80	0,79
90	0,77
100 ó más	0,75

Ce: El coeficiente de depreciación por edad, que se calculará con arreglo a la siguiente fórmula: $Ce = 1 - 0,25 (\log x - 1) / 2$, siendo x el número de años que no podrá ser inferior a 10 ni superior a 300. En la tabla siguiente se incluyen los valores obtenidos por aplicación de la fórmula para edades de edificios de 10 en 10 años:

Cu: El coeficiente de depreciación por uso, que se determinará teniendo en cuenta el estado de conservación del edificio, en relación con su calidad constructiva, con arreglo a los siguientes valores reflejados en el cuadro siguiente:

Valores del Coeficiente Cu

Estado de la edificación	Valor Cu
Bueno	1,00
Regular	0,85
Malo	0,70
Pésimo	0,55

Artículo 3.3.12. Relación de la declaración de ruina con la situación de la edificación respecto de la ordenación.

Tal y como se deduce del contenido de la LOUA (artículos 34.b y 157) la declaración de una edificación o construcción por el planeamiento en fuera de ordenación no implica su consideración como ruina urbanística, que sólo atiende al contenido del artículo 3.3.9 de las presentes Normas.

Artículo 3.3.13. Relación de la declaración de ruina respecto de las condiciones de la habitabilidad del inmueble.

Las deficiencias que puedan detectarse en los edificios, referentes a instalaciones o servicios en materia de habitabilidad de las viviendas, no serán tenidas en cuenta a efectos de la declaración en estado ruinoso de la edificación, por carecer de relación con dicho estado, con independencia de las órdenes de ejecución que procedan o incluso la clausura del inmueble si las condiciones de salubridad así lo aconsejan.

Artículo 3.3.14. Obligación de demoler.

1. La declaración del estado de ruina de una edificación o de parte de ella, obliga al propietario a la demolición total o parcial en el plazo que se señale, sin perjuicio de la exigencia de las responsabilidades de todo orden en que pudiera haber incurrido como consecuencia de incumplimiento o negligencia en el deber de conservación.

2. La declaración de ruina que tenga por objeto a un inmueble catalogado como de interés histórico-artístico, no habilita ni obliga a su demolición, sin perjuicio de la adopción de las necesarias medidas en orden a la seguridad del inmueble.

Artículo 3.3.15. Procedimiento de declaración de ruina.

1. La iniciación del procedimiento de declaración de ruina podrá efectuarse de oficio o a instancia de parte interesada.

2. El Alcalde-Presidente podrá disponer la incoación de oficio de la iniciación del procedimiento, o si se presentase denuncia de los particulares o de los Servicios Municipales, sobre la existencia de un edificio que pudiera ofrecer peligro en su seguridad, previo informe de los Servicios correspondientes en que se justifique la conveniencia de su iniciación.

3. Cuando el procedimiento se inicie a instancias de los interesados, se hará constar en la petición los datos de identificación relativos al inmueble, titularidad del mismo, el motivo o motivos en que se base el estado de ruina y la relación de los moradores, cualquiera que fuese el título de posesión, así como titulares de derechos sobre el inmueble, si lo hubiera.

4. A la petición se acompañará certificado expedido por facultativo competente, en el que se justifique la causa de instar la declaración de ruina, el estado físico del edificio y se acreditará asimismo si éste, al momento de la solicitud, reúne condiciones de seguridad y habitabilidad suficientes que permitan a sus ocupantes la permanencia en él, hasta que se adopte el acuerdo que proceda.

5. Incoado el expediente, los Servicios Técnicos correspondientes emitirán un informe previa visita de inspección, en el que se determinará si el estado del edificio permite tramitar el expediente en forma contradictoria con citación de los afectados, o bien procede ordenar la adopción de medidas precautorias urgentes respecto a la habitabilidad y seguridad del edificio y sus ocupantes.

6. La inspección podrá repetirse cuantas veces se estime oportuno durante la tramitación del expediente o hasta que conste la total reparación o demolición del edificio.

7. Emitido el informe anterior y ordenadas en su caso las medidas urgentes, se remitirán las actuaciones del Ayuntamiento a los interesados, para comprobación de la certeza de la relación de ocupantes, dando audiencia a los propietarios, si no fueren los promotores del expediente, y a los moradores, para que, en un plazo no inferior a diez días ni superior a quince, prorrogables por la mitad del concedido, hagan las alegaciones y presenten los documentos y justificantes que estimen pertinentes.

8. Asimismo se pondrá en conocimiento de los moradores su derecho a presentar certificación del facultativo que designen a cerca del estado de la finca, con advertencia de que transcurridos los plazos concedidos, continuará la tramitación del expediente hasta su definitiva resolución. Junto con la certificación deberá incluirse el estudio de las obras de reparación y su coste, en la forma establecida en el artículo 3.3.11 de estas Normas.

9. Transcurrido el plazo concedido, los Servicios Técnicos emitirán dictamen pericial, previa inspección del inmueble en el plazo de 10 días que constará de las siguientes partes:

- a) Descripción del edificio.
- b) Descripción del sistema constructivo y estructural con relación cuantitativa de sus elementos estructurales como se establece en el punto 3 del artículo 3.3.10 de estas Normas.
- c) Descripción de los daños que presente el edificio y las posibles causas de los mismos.
- d) Valoración del edificio de acuerdo con el punto 2 del artículo 3.3.11 de estas Normas.
- e) Relación y valoración de las obras de reparación que precisa el edificio conforme a lo establecido en los artículos 3.3.10 y 3.3.11 de estas Normas.
- f) Referencia a las circunstancias urbanísticas que afecten al edificio.
- g) Conclusión y propuesta de resolución.

10. Emitido el dictamen pericial, se evacuará el trámite de audiencia a que hace referencia la ley de Procedimiento Administrativo.

11. El procedimiento descrito se coordinará con lo descrito artículo 157 de la LOUA.

Artículo 3.3.16. Declaración de ruina.

1. La declaración de una edificación en estado de ruina, se adoptará tras el procedimiento indicado en el artículo anterior. La resolución del expediente corresponderá a la Alcaldía-Presidencia u órgano en quien delegue y adoptará alguno de los siguientes pronunciamientos:

- a) Declaración del inmueble en estado de ruina, ordenando la demolición. Si existiese peligro para los moradores, el Ayuntamiento acordará lo procedente respecto al desalojo de los ocupantes.
- b) Declarar en estado de ruina parte del inmueble, cuando dicha parte tenga independencia constructiva del resto, ordenando su demolición.
- c) Declarar que no hay estado de ruina, ordenando la adopción de medidas pertinentes destinadas al mantenimiento de la seguridad, salubridad y ornato público, determinando las obras necesarias que deba realizar el propietario.

2. La resolución del expediente se notificará a todos los que hubiesen sido partes en el mismo, y a los moradores aun que no se hubiesen personado.

3. Desde la iniciación del expediente y hasta que conste la total reparación o demolición del edificio, según procediere, deberán adoptarse por la propiedad, bajo la dirección facultativa pertinente, las medidas precautorias que procedan para evitar cualquier daño o perjuicio a personas o cosas.

4. Cuando se hubiese acordado la ejecución de obras, se fijará el término dentro del cual deben iniciarse, con la advertencia de que, de no hacerlo y de no llevarse a cabo a ritmo normal, la Administración las ejecutará pasando al obligado el cargo correspondiente.

5. Si se acordase la demolición del inmueble, se fijará asimismo el plazo en que haya de iniciarse esta. Si hubiese peligro o riesgo inminente en la demora, la notificación dirigida a los ocupantes expresará el plazo para el desalojo del inmueble, con apercibimiento de desahucio por vía administrativa.

6. Las resoluciones serán susceptibles de recurso contencioso administrativo, previo al de reposición, ante el órgano que dictó el acuerdo, en el plazo de un mes.

7. En los supuestos de urgencia y peligro contemplados en el artículo 159 de la LOUA, el Alcalde acordará el desalojo de los ocupantes y ordenará la adopción de las medidas referidas a la seguridad del inmueble, sin perjuicio de la tramitación del expediente en la que será necesario el informe de los técnicos de los Servicios Municipales correspondientes.

8. La declaración administrativa de ruina o la adopción de medidas de urgencia por la Administración, no eximirá a los propietarios de las responsabilidades de todo orden que pudieran serles exigidas por negligencia de los deberes de conservación que les corresponda.

9. Cuando se estime que no es procedente la declaración de ruina, la concesión de licencia de derribo por ruina será denegada, como asimismo si se tuviera conocimiento de especiales circunstancias a considerar tales como, la aparición o indicio de hallazgos arqueológicos o de interés histórico-artístico, y otras condiciones de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

10. En los casos de urgencia debidamente razonados en el informe técnico, las obras se comenzarán en el plazo señalado, sin perjuicio de solicitar posteriormente la correspondiente licencia en el plazo que se indica. Deberán, asimismo, especificarse las condiciones en que hayan de ejecutarse las obras cuyo control se llevará en la forma en que se especifica en la propia Orden de la Alcaldía.

11. La declaración de ruina urbanística comportará la inclusión de la construcción o edificación en el registro de solares y edificaciones ruinosas, habilitándose al propietario el plazo de un año para que ejecute las obras de restauración pertinentes. El mero transcurso de este plazo conllevará la colocación del inmueble en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución, con los efectos señalados en los artículos 150 y siguientes de la LOUA.

TÍTULO IV

NORMAS GENERALES PARA LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL

CAPÍTULO 4.1 PRINCIPIOS GENERALES

Artículo 4.1.1. Objetivos.

Las normas contenidas en este Título tienen como objetivo la protección, conservación, valorización, difusión y transmisión a las futuras generaciones del Patrimonio Cultural de El Ejido.

Artículo 4.1.2. Concepto de Patrimonio Arqueológico, Histórico y Monumental.

Se entenderá por Patrimonio Cultural el conjunto de bienes muebles o inmuebles, productos de la actividad humana o de la naturaleza, heredados del pasado y relacionados con la historia del hombre, que contribuyen o pueden contribuir al mejor conocimiento de las sociedades preteritas en cualquiera de sus dimensiones.

Artículo 4.1.3. Protección del Patrimonio Cultural.

1. El Plan General articula la protección del patrimonio arqueológico, histórico- monumental, y etnológico atendiendo

a la propia naturaleza del mismo en el marco del desarrollo agrícola y urbano del medio espacial que lo sustenta, en función de los siguientes principios generales:

a) La necesidad de favorecer la tutela, investigación y valorización del patrimonio no es contradictoria con el deseable desarrollo urbano y económico del municipio.

b) La delimitación espacial de los ámbitos se adapta en lo posible a las formas poligonales que facilitan la atribución de coordenadas UTM inequívocas y, en su caso, a la articulación vial del espacio, sobre todo en lo que al tejido urbano se refiere. La razón es la de facilitar las acciones dirigidas a la protección, conservación y mejora del Patrimonio Cultural.

c) Las medidas de protección, conservación e intervención contenidas en el Catálogo de ámbitos protegidos, estiman tanto las razones históricas del espacio, como los elementos de riesgo que puedan afectar a la conservación del Patrimonio, armonizándose con criterios urbanísticos flexibles, de manera que se garantice una evolución de los usos del suelo compatible con la preservación y mejora de los bienes culturales que alberga.

d) El Patrimonio Arqueológico, Histórico-Monumental y etnológico, es contemplado como un recurso cultural, social y económico de primer orden, en función de lo cual no sólo debe garantizarse su conservación e investigación, sino que al objeto de su valorización han de disponerse los instrumentos y recursos legales, económicos e intelectuales necesarios, en función de las competencias y atribuciones que a los distintos Agentes confiere la actual ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

2. La protección del Patrimonio Arqueológico, Histórico-Monumental y Etnológico, se formula mediante los ámbitos generales contenidos en la legislación, reglamentación y normativa del régimen jurídico del patrimonio histórico de naturaleza supramunicipal, en el presente Plan General y en los documentos que en el futuro pudieran desarrollarlo.

a) La normativa de Patrimonio Histórico, resoluciones, órdenes o actos administrativos de ella derivados, prevalecen sobre las determinaciones contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana.

b) La aplicación de la normativa y disposiciones de Patrimonio Histórico y otros acuerdos de los Órganos Competentes de la Administración Autónoma cuyas competencias no estén delegadas en el Ayuntamiento de El Ejido, no modifican necesariamente el Plan General de Ordenación Urbana.

Artículo 4.1.4. Planes Especiales de protección.

Los Planes Especiales que pudieran desarrollarse sobre ámbitos específicos del Patrimonio Arqueológico, Histórico-Monumental y Etnológico podrán alterar las determinaciones del Plan General en lo que respecta al régimen de obras permitidas, a la compatibilidad de usos y a las condiciones específicas de tramitación de esos ámbitos, sin que ello represente innovación del Plan General.

Artículo 4.1.5. Catálogos de protección.

El Plan General incluye un Catálogo de Patrimonio Arqueológico, otro de Patrimonio Histórico y Monumental y un tercero de Patrimonio Etnológico. El primero de ellos tiene su base en la Carta Arqueológica de El Ejido, en la que se identifican los espacios culturales susceptibles de ser investigados con metodología arqueológica. En los tres catálogos se diagnostica el estado de conservación de cada elemento, las actuaciones que inciden sobre su conservación, y se normalizan las intervenciones arqueológicas o no, que en función de determinados grados de protección y compatibilidades de uso, garantizan la preservación del patrimonio cultural del municipio.

Artículo 4.1.6. Agentes responsables de la protección del Patrimonio Arqueológico, Histórico y Monumental.

Son agentes responsables de la protección del Patrimonio Cultural:

a) La Consejería de Cultura, en función de sus competencias exclusivas sobre el Patrimonio Cultural.

b) El Ayuntamiento de El Ejido, en función de las competencias y atribuciones que la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía establece en el art. 4.2. del Título Preliminar.

c) Los propietarios y poseedores de los bienes sujetos a protección.

CAPÍTULO 4.2

CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO, HISTÓRICO Y MONUMENTAL

Sección Primera. Ámbito de aplicación y graduación

Artículo 4.2.1. Ámbito de aplicación.

1. Las normas de protección serán de aplicación sobre el conjunto de bienes inmuebles que figuren en los Catálogos de Protección, con independencia de su titularidad pública o privada.

2. La eventual aparición de hallazgos en espacios no catalogados se atenderá a lo expresado para la aparición de hallazgos casuales de restos arqueológicos en la legislación sobre Patrimonio Histórico andaluz.

Artículo 4.2.2. Grados de protección.

a) Fundamentos:

Las categorías de protección varían en función de la previsible relevancia científica del yacimiento o monumento, las posibilidades de conservación de restos subterráneos, la abundancia de materiales en superficie, y el riesgo previsible de destrucción. Son categorías de naturaleza preventiva, que generalmente condicionan las limitaciones de uso a los resultados de futuras investigaciones.

Son escasas las dudas que generan aquellos elementos que por su monumentalidad o incuestionable presencia física modelan el paisaje: el Daimúnd, los aljibes (en muchos casos de origen medieval), las balsas de salazón de la Ensenada de San Miguel, los esporádicos y dispersos vestigios del cementerio murgitano o el yacimiento de Ciavieja. Sin embargo, no son éstos los únicos constituyentes del patrimonio arqueológico, histórico y monumental de El Ejido, existen otras zonas de difícil valoración que, por no ofrecer restos constructivos emergentes o no haber sustentado aún investigaciones arqueológicas, presentan una mayor complejidad de diagnóstico.

Se trata, en su mayoría, de yacimientos arqueológicos constatables por la presencia de materiales en superficie (fragmentos de cerámica, elementos de construcción descontextualizados) o que, aunque éstos sean escasos, una razonable prudencia induce a atribuirles una categoría de protección determinada.

b) Categorías de protección:

Los Catálogos de Protección, en su integración en el Plan General, diferencian tres categorías de protección en referencia al patrimonio arqueológico, histórico y monumental de El Ejido:

- Conservación integral: asignado a los bienes que deberán ser conservados íntegramente porque contienen estructuras de alto valor cultural. Se trata de bienes con categoría de BIC o asimilables a dicha categoría. Por tanto son inmuebles que cuentan con expedientes específicos de declaración de BIC, incoados o declarados, o se encuentran incluidos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía (CGPHA), o desde las determinaciones del presente documento del PGOU se considera adecuada su asimilación a esta categoría de protección. Incluye tanto a los inmuebles aludidos como al entorno de protección que establece la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía en

su Disposición adicional cuarta en torno a las cautelas para inmuebles protegidos. En los casos en que su ubicación lo permite, se impulsa la integración armónica en los núcleos urbanos, medida que favorece la visita y el disfrute colectivo de los mismos y en buena parte garantiza su higiene y la aplicación de las medidas de conservación y consolidación pertinentes. Las obras y actuaciones que se realicen en estos ámbitos serán exclusivamente tendentes a su conservación, restauración y rehabilitación. Los criterios de conservación sobre inmuebles inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico, así como el Proyecto de conservación e informe de ejecución serán los que establece la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía en sus arts. 20 y 21. Las medidas para evitar la contaminación visual o perceptiva de estos bienes serán individualizadas en las fichas del Catálogo.

- Grado 1: Se asigna a zonas arqueológicas que por su relevancia, al aparecer abundante material en superficie, con carácter previo a la autorización de actuaciones y obras que impliquen remoción de tierra, se deberán acometer los estudios arqueológicos necesarios para la documentación y protección del patrimonio que pudiese existir en el subsuelo. La ejecución de las actividades previstas o la posible modificación del proyecto de obra quedarán condicionados a los resultados de las intervenciones arqueológicas.

- Grado 2 (Aplicación de «Seguimiento Arqueológico»). Zona con materiales arqueológicos en superficie, que hacen prever la existencia de restos. Se requiere la presencia de un arqueólogo en las actividades de remoción de tierra que se derivan del proyecto de obra. El arqueólogo/a director/a de la intervención, de confirmar la presencia de restos, adoptará las medidas reglamentarias para su documentación y ejecutará las investigaciones que las circunstancias justifiquen. En caso de que los restos hallados presenten un interés evidente, la obra proyectada se adecuará a las mismas exigencias de conservación y acceso público que las referidas en el Grado 1.

- Existen, por último, zonas delimitadas en las cuales no se establece un grado de protección específico. Se trata de espacios en que tenemos constancia de que albergaron restos arqueológicos y que han sido definitivamente afectados por obras o usos contradictorios con la conservación de los mismos. Aludir a su existencia tiene, sobre todo, un propósito documental.

Referente a los criterios que rigen la protección, conservación y valorización de patrimonio etnológico no consideramos que pueden ser directamente aplicados los que rigen para el Patrimonio Arqueológico por consiguiente se ha establecido una normativa específica para el patrimonio etnológico.

El Catálogo de Protección del Patrimonio Etnológico diferencia dos niveles de protección basados en las características tipológicas del inmueble o en su situación actual.

Nivel 1: Se asigna a aquellos elementos etnológicos que por su relevancia se deberán acometer las medidas necesarias para su protección.

Estos bienes catalogados deberán ser conservados íntegramente dados sus valores históricos, arquitectónicos y etnológicos.

El tipo de obras permitidas en estos bienes tenderá a la conservación del patrimonio edificado: conservación y mantenimiento, consolidación, acondicionamiento y restauración. Se procederá a la demolición de cuerpos añadidos que alteren la estructura original.

Además de las obras tendentes a la conservación, en aquellos casos en los que el estado de conservación del edificio o el grado de transformación justifique actuaciones de mayor amplitud, como reformas parciales o generales y excepcionalmente de demolición parcial y nueva edificación será necesario un Informe favorable de la administración tutelar, en este caso la Consejería de Cultura.

Nivel 2: Se asigna a aquellos elementos de interés etnológico pero de menor relevancia que los adscritos al nivel 1.

Los bienes catalogados que puedan verse afectados por la realización de cualquier tipo de obra, deberán figurar convenientemente localizados en la documentación para la solicitud de licencia.

Durante la realización de los trabajos se exigirá la adopción de medidas necesarias para evitar cualquier tipo de daño y garantizar su conservación.

Artículo 4.2.3. Condiciones particulares de los grados de protección.

1. Previamente al inicio de cualquier obra que suponga remoción de tierra en los espacios protegidos en la categoría de «conservación integral» deberá realizarse una excavación arqueológica que se extenderá hasta el límite del aprovechamiento urbanístico que la persona o entidad promotora tuviere atribuido sobre el subsuelo (art 59.2 Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía)

2. Las obras que supongan remoción de tierra localizadas en espacios protegidos con la categoría de «grado 1» deberán someterse previamente a una excavación arqueológica que afecte a la superficie mínima que a continuación se refiere, con las excepciones que se señalan:

a) Parcelas menores de trescientos metros cuadrados: 65% del espacio afectado por las obras.

b) Parcelas entre trescientos y cuatrocientos cincuenta metros cuadrados: 50% del espacio afectado por las obras.

c) Parcelas entre cuatrocientos cincuenta y ochocientos metros cuadrados: 40% del espacio afectado por las obras.

d) Parcelas mayores de ochocientos metros cuadrados: 30% del espacio afectado por las obras.

e) En cualquiera de los casos señalados, la profundidad de las catas arqueológicas deberá superar al menos en treinta centímetros la profundidad máxima que alcanzarán los movimientos de tierra previstos en el proyecto de obra o alcanzar el terreno arqueológicamente estéril.

f) No se acompañarán de excavación arqueológica previa las obras de urbanización e infraestructura que afecten a estos espacios, aunque deberán someterse al seguimiento arqueológico de los movimientos de tierra en condiciones similares a los espacios catalogados en la categoría de «grado 2».

3. Se consideran excluidas de la obligación de realizar una excavación arqueológica previa a los movimientos de tierra las parcelas inferiores a cien metros cuadrados de superficie o que siendo superiores, la profundidad máxima de las cimentaciones no supere los cincuenta centímetros de profundidad.

4. Las obras que supongan remoción de tierra localizadas en espacios protegidos con la categoría de «grado 2» deberán someterse al seguimiento arqueológico de los movimientos de tierra durante la totalidad del tiempo que persistan éstos.

5. Las obras que supongan remoción de tierra localizadas en espacios incluidos en la categoría «No se establece» están exentas de la obligación de realizar investigaciones arqueológicas.

Sección Segunda. Normas de protección

Artículo 4.2.4. Condiciones de uso.

1. Exclusivamente en los casos en que el grado de protección del espacio sea el de Protección Integral, se incompatibiliza cualquier obra y actividad que pueda afectar negativamente a la conservación de los restos y su entorno delimitado, o al acceso público a los mismos.

2. Para la expresión de limitaciones parciales se remite a la ficha individualizada del bien inmueble, contenida en los correspondientes Catálogos.

3. La presencia de un yacimiento arqueológico no determina ni precisa las clases de obras admitidas, una vez se constata que el uso del suelo es compatible con la ejecución genérica de las mismas, y ha sido superada reglamentaria-

mente la medida cautelar de intervención o conservación que afecta al espacio protegido.

Artículo 4.2.5. Criterios de actuación.

El Plan General distingue entre «propuestas de conservación» y «propuestas de intervención». Ambas atañen directamente a la preservación del patrimonio cultural de El Ejido a partir de un diagnóstico individualizado de cada uno de los espacios culturales y requieren, para su materialización, la intervención de las distintas Administraciones en las competencias y atribuciones que les asigna la legislación patrimonial vigente.

Artículo 4.2.6. Tipos de intervención arqueológica.

El Plan General contempla dos tipos de intervención arqueológica, independientemente de cualquier otra que la Administración Autónoma pueda señalar en circunstancias determinadas:

a) Excavación arqueológica: remociones en el terreno realizadas con metodología arqueológica tanto en la superficie como en el subsuelo, en las aguas interiores, en el mar territorial o en la plataforma continental y dirigidas a documentar e investigar cualquier tipo de elemento relacionado con la historia del ser humano.

b) Seguimiento arqueológico o control arqueológico de movimiento de tierras: inspección directa de la ejecución de remociones de tierra, con el fin de evaluar y documentar la aparición de restos arqueológicos en su desarrollo.

Artículo 4.2.7. Administración competente.

1. En función de las determinaciones de la legislación vigente, la Administración competente en lo relacionado con las intervenciones sobre el Patrimonio Arqueológico es la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

2. El Ayuntamiento de El Ejido colaborará activamente en la protección y conservación del Patrimonio que radique en su término municipal, en especial a través de la ordenación urbanística, así como en realzar y dar a conocer el valor cultural de los mismos, según establece el art. 4.2 del título preliminar de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

Artículo 4.2.8. Financiación de los costes.

En conformidad con lo establecido en el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, la financiación de las intervenciones arqueológicas serán asumidas por los promotores de las obras.

Sección Tercera. Normas de procedimiento

Artículo 4.2.9. Actividades sujetas a la autorización previa de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

1. Referente a zonas comprendidas en la categoría de protección «Conservación Integral» será necesario obtener la autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, con carácter previo a las restantes licencias o autorizaciones que fueran pertinentes, para realizar cualquier cambio o modificación que los particulares y otras administraciones públicas deseen llevar a cabo en estos inmuebles o su entorno, tanto se trate de obras de todo tipo incluyendo remociones del terreno, como cambios de uso o modificaciones en los bienes mueble, en la pintura, en las instalaciones o accesorios recogidos en la inscripción. Será preceptiva la misma autorización para colocar cualquier clase de rótulos, señal o símbolo en fachada, cubiertas de monumentos, y en sus respectivos entornos.

2. Referente a zonas comprendidas en las categorías de protección «Grado 1» y «Grado 2».

a) Obras de nueva edificación que supongan remoción del terreno.

b) Obras de nueva planta.

c) Obras de urbanización e infraestructura que supongan remoción del terreno.

d) Establecimiento de nuevos invernaderos o sistemas de cultivo que impliquen remoción del subsuelo.

e) Quedan exceptuadas de obtener la autorización de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía las actividades no susceptibles de investigación arqueológica señaladas en el artículo 4.2.3. apartado 3.

3. Quedan exentas de obtener la autorización de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía las actividades comprendidas en la categoría «No se establece» protección.

Artículo 4.2.10. Procedimiento para obtención de la autorización.

1. El expediente de autorización de las actuaciones en atención a la protección del patrimonio arqueológico, se iniciará por el Ayuntamiento de El Ejido en el momento de solicitud de licencia de demolición o remoción del subsuelo necesaria para la intervención arqueológica, o de la solicitud de licencia de obra nueva o reforma en caso de que no se hubiese realizado previamente dicha investigación.

2. El Ayuntamiento de El Ejido decidirá sobre la consideración de la parcela en las áreas no susceptibles de investigación arqueológica.

3. En el supuesto de que los terrenos queden incluidos dentro de alguna de las 3 categorías de protección, el Ayuntamiento de El Ejido comunicará al interesado la necesidad de realizar la investigación arqueológica.

4. En el caso de que las obras solicitadas fueran las de edificación o demolición y edificación conjuntas, el Ayuntamiento de El Ejido continuará la tramitación de obras solicitada, sin perjuicio del resultado de la intervención arqueológica que haya de realizarse.

5. En todo caso las obras de edificación, con independencia de que hayan sido autorizadas conjunta o separadamente con las necesarias para la realización de la intervención arqueológica, no podrán dar comienzo hasta tanto se haya producido la evaluación de la citada intervención, debiendo adaptarse las obras al contenido de ésta.

6. El Ayuntamiento de El Ejido comunicará en el plazo de 10 días a la Consejería de Cultura, la concesión de las licencias de obra que hayan sido sometidas a previa autorización por razones arqueológicas.

TÍTULO V

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO 5.1

DIVISIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO

Artículo 5.1.1. Régimen urbanístico del suelo.

1. El régimen urbanístico del suelo determina el régimen jurídico de la propiedad del suelo mediante su clasificación, su calificación y las previsiones respecto al desarrollo urbanístico.

2. La clasificación del suelo establece cada uno de los tipos y categorías de suelo adoptados por el Plan General.

3. Los usos y su intensidad son el objeto de la calificación del suelo así como el establecimiento de las distintas zonas en las cuales la ordenación general es uniforme.

4. Finalmente, el programa de desarrollo y ejecución del Plan para el suelo y la edificación, establece las fases, plazos o etapas en que deberán materializarse las previsiones del Plan General.

Artículo 5.1.2. Clasificación del suelo del término municipal.

El Plan General clasifica la totalidad del territorio del término municipal en alguno de las clases siguientes:

A) Suelo urbano. Incluido en alguna de las siguientes categorías, en función de su grado de consolidación:

a) Suelo urbano consolidado.

b) Áreas de suelo urbano no consolidado con planeamiento remitido o incorporado.

c) Suelo Urbano No Consolidado, no incluido en Unidades de ejecución.

d) El suelo urbano aparece delimitado en los planos de Ordenación se regula específicamente en el Título VI de estas Normas Urbanísticas.

g) Suelo Urbano No Consolidado en situación transitoria S.U.N.C.T. con Planeamiento de Desarrollo iniciado con anterioridad a la aprobación Inicial de este Plan.

B) Suelo urbanizable. Se han considerado las siguientes categorías:

a) Suelo urbanizado Ordenado (SUO) ordenado en el PGOU hace innecesario su desarrollo mediante plan parcial .

b) Suelo urbanizable sectorizado (SUS). El suelo urbanizable sectorizado por el PGOU hace necesario su desarrollo a través del correspondiente Plan Parcial.

c) Suelo urbanizable no sectorizado (SUNS) que requiere un Plan de sectorización para su transformación.

d) El suelo urbanizable aparece delimitado en los planos de Ordenación y se regula específicamente en el Título VII de estas Normas Urbanísticas.

e) Suelo Urbanizable en situación transitoria S.U.S.T. con planeamiento de desarrollo iniciado con anterioridad a la Aprobación inicial de este plan.

C) Suelo no urbanizable.- Dentro de esta clase de suelo se han diferenciado las siguientes categorías:

a) Suelo no urbanizable protegido por legislación sectorial. Dentro del cual se ha establecido los siguientes tipos:

- Paraje Natural.
- Reserva Natural.
- Dominio Público Marítimo-Terrestre.
- Dominio Público de Carreteras.
- Vías Pecuarias.
- Zonas de Interés Cultural.
- Protección de cauces públicos.
- Suelo de riesgos naturales.
- Interés Ambiental y Territorial determinado en el P.O.T.P.A. (NUP 2).
- Espacios Degradados determinados en el P.O.T.P.A. (NUP 3).
- Espacios Naturales Protegidos (Ley 2/89) (NUP 4).
- Influencia de cauces públicos (NUP 5).
- Influencia del dominio público marítimo-terrestre (NUP 6).

b) Suelo no urbanizable de protección urbanística por el Planeamiento Territorial ó Municipal, con las categorías siguientes:

- Paisajes y espacios de Interés Ambiental y Territorial.
- Lugares de Interés Comunitario.
- Zona de influencia del litoral.
- Zona de influencia de Núcleos.
- Zonas degradadas.
- Suelo de riesgos naturales.

c) Suelo no urbanizable de interés por su carácter Natural y Rural.

Suelos de Interés Agrícola.

La delimitación general del suelo no urbanizable, con las diferentes categorías y tipos establecidos, aparece fijada en los planos de la Estructura General del Territorio Municipal.

Artículo 5.1.3. Calificación del suelo.

1. Todos los terrenos o parcelas diferenciadas del término municipal, están calificados expresamente mediante alguno de los usos globales o pormenorizados que se señalan en los planos respectivos del Plan General, con la zonificación general de uso y destino de suelo y de la edificación.

2. Se entiende por uso global el destino o actividad dominante o predominante, genérica o básica que se asigna a áreas o zonas completas del territorio, sin perjuicio de que en su ámbito puedan darse otros usos globales, en menor extensión o pormenorizados, en todo caso, compatibles con el global.

3. Se entiende por uso predominante la actividad o el destino pormenorizado, concreto, detallado y preciso de cada zona, porción de suelo o edificio, incluso espacialmente superpuesto, propuesto en el Plan.

4. La calificación del suelo y de la edificación mediante los usos tiene por objetos:

a) Organizar equilibradamente las actividades en el territorio, en base a su capacidad generadora de movimientos de la población.

b) Regular sus relaciones de compatibilidad en función de su ubicación y potencialidad de generar molestias.

c) Determinar la intensidad de utilización del suelo y edificación correspondiente a cada uso.

d) Determinar el contenido normal de la propiedad completando, junto con la edificabilidad, el aprovechamiento urbanístico de los terrenos asignados por el Plan.

5. Mediante la calificación, el Plan General determina la asignación zonal de los usos urbanísticos y regula el régimen de éstos con carácter general para todas las clases de suelo y con carácter pormenorizado para las áreas de suelo urbano de ordenación directa. La pormenorización de los usos en las áreas de suelo urbanizable y en las de urbano no consolidado, es función propia del planeamiento parcial y estudios de detalle correspondientes

6. Los usos globales son los siguientes:

a) De carácter dotacional. Tienen la consideración de carácter dotacional, aquellos elementos de la ordenación urbanística que están al servicio de las necesidades de la población y que pueden encuadrarse en cualquiera de los siguientes apartados:

a.1. Sistemas generales: son los terrenos dotacionales que, como elementos fundamentales de la ordenación urbanística del término municipal, integran la estructura general y orgánica del territorio.

Los sistemas generales son:

- Espacios libres y Zonas verdes.
- Deportivo.
- Equipamientos.
- Servicios públicos.
- Servicios de la Administración Pública.
- Servicios Infraestructurales.
- Servicios de transporte.
- Vía pública y comunicaciones.

El régimen jurídico del suelo de sistemas generales, tanto en relación con la delimitación de áreas de reparto y su intervención en la definición del aprovechamiento urbanístico, como con los métodos para su obtención, es el regulado en estas Normas.

El señalamiento del suelo de sistemas generales queda reflejado en los Planos de Ordenación del PGOU y en las correspondientes fichas, especificándose su adscripción o inclusión a los efectos de obtención y valoración.

a.2. Dotaciones locales: Son los terrenos dotacionales que no forman parte de la estructura general y orgánica del territorio y que se encuentran al servicio de unidades de planeamiento en suelo urbano o urbanizable (sectores) .

El régimen jurídico de las dotaciones locales, en lo que respecta a su incidencia en la delimitación de áreas de reparto y su intervención en la definición del aprovechamiento urbanístico y en cuanto a su ejecución es el regulado en estas Normas.

El señalamiento de dotaciones locales y su adscripción a los efectos de obtención y valoración, figuran en los correspondientes Planos de Ordenación.

Los usos dotacionales podrán ser de titularidad pública o privada.

- b) De carácter lucrativo.
 - Residencial.
 - Residencial Turístico.
 - Actividades Económicas.

Los usos pormenorizados y las condiciones generales de los distintos usos se regulan en el Título XI.

Artículo 5.1.4. División del suelo en función de sus necesidades de ordenación.

1. En suelo urbano, según el nivel de especificación o detalle que contiene el Plan, se pueden distinguir las siguientes áreas:

a) Suelo urbano totalmente consolidado, cuyo desarrollo viene posibilitado por la aplicación de las determinaciones propias del Plan General para la zona de que se trate.

b) Suelo urbano no consolidado, áreas con planeamiento remitido o incorporado, en las que se contiene de modo detallado con carácter indicativo la ordenación y los usos pormenorizados y tipologías sobre ámbitos delimitados en Unidades de Planeamiento, y en los cuales es necesario desarrollar la ordenación básica que da el Plan con una ordenación ulterior con Planes Parciales, o Estudios de Detalle, en función del grado de pormenorización que posean las determinaciones o el objetivo que se quiere conseguir con el planeamiento propuesto si bien si asumen las determinaciones indicativas del Plan General, según los casos, puede eliminarse el planeamiento de desarrollo.

2. En suelo urbanizable el Plan General distingue:

a) Suelo urbanizable sectorizado (SUS), como zonas de crecimiento del suelo de los núcleos, en las que se contiene de modo indicativo la ordenación general y los usos y tipologías globales sobre ámbitos delimitados en Sectores, y en los cuales es necesario desarrollar la ordenación básica que da el Plan con una ordenación ulterior con Planes Parciales de Ordenación. Cuando el suelo se ordene a nivel de determinaciones pormenorizadas por el Plan General se denomina «ordenado» (SUO) (artículo 54 de la LOUA) y no será necesario la redacción y aprobación del correspondiente Plan Parcial, salvo cuando se trate de introducir mejoras en dicha ordenación pormenorizada. El PGOU no clasifica Suelo Urbanizable no Sectorizado.

Artículo 5.1.5. División del suelo en función de la gestión urbanística.

1. El Plan General determina y prevé la delimitación de ámbitos de gestión en el suelo urbano en los siguientes supuestos:

a) Unidades de planeamiento para la gestión en áreas de Planeamiento remitido que vienen delimitadas por el Plan General, o en su caso deberán delimitarse según las previsiones del Plan General.

2. En el suelo urbanizable el Plan General determina y prevé ámbitos de gestión mediante áreas delimitadas en Sectores.

a) Sectores para la gestión del suelo urbanizable sectorizado (SUS), y de suelo urbanizable ordenado (SUO) (artículo 54 de la LOUA) que vienen delimitadas por el Plan General.

3. En los Planos de Ordenación se contienen las delimitaciones y previsiones de los ámbitos de gestión en suelo urbano y urbanizable.

Artículo 5.1.6. División del suelo en función de las áreas de reparto de cargas y beneficios.

1. El presente Plan divide el suelo clasificado como suelo urbano no consolidado y urbanizable, en áreas de reparto de

cargas y beneficios, para poder efectuar en ellas los deberes de equidistribución que el planeamiento debe asegurar a través de la gestión urbanística, de acuerdo con los criterios establecidos en el artículo 58 de la LOUA.

Artículo 5.1.7. Régimen urbanístico de los sistemas generales.

1. Los sistemas generales forman parte de la estructura general y orgánica del territorio (de la ordenación estructural) y en el Plan General han quedado ligados al suelo urbanizable mediante relaciones de adscripción o inclusión, con excepción de los necesarios para la implantación del vial intermedio Roquetas de Mar-Balanegra en su trazado y desarrollo no incluido en los sectores de la Av de la Costa y en consecuencia su régimen urbanístico es el correspondiente al del sector al que han quedado ligados, con la excepción indicada.

2. No podrán autorizarse en estos terrenos otros usos y obras que las de carácter provisional reguladas en el artículo 53 de la LOUA.

3. El aprovechamiento urbanístico del suelo de los sistemas generales será el medio del área de reparto en el que están incluidos, y este aprovechamiento deberá materializarse en el sector o área de suelo urbano no consolidado y urbanizable al que hayan sido adscritos o incluidos.

4. Los sistemas generales podrán obtenerse mediante los siguientes procedimientos:

Por cesión gratuita al Ayuntamiento como parte de las obligaciones de los propietarios del sector en el que estén incluidos o adscritos, cuando se produzca el desarrollo urbanístico del sector dentro del procedimiento de equidistribución de cargas y beneficios, según alguno de los sistemas señalados en estas Normas.

a) Por Expropiación, en los supuestos previstos en el artículo 160.1.B y conforme a los procedimientos señalados en la legislación urbanística y las presentes Normas.

b) Por ocupación directa, mediante el reconocimiento a su titular del derecho a integrarse en el sector o área de suelo urbano correspondiente, y de acuerdo con las condiciones y el procedimiento establecido en el artículo 141 de la LOUA concretado en estas Normas.

c) La gestión, obtención de los terrenos y financiación de las obras correspondientes al vial intermedio Roquetas de Mar-Balanegra, se realizará en la forma que se determine en un Convenio de Colaboración a suscribir entre Ayuntamiento y Junta de Andalucía.

5. En el supuesto de expropiación, el titular del aprovechamiento urbanístico que, en su caso, le corresponda al sistema general será el Ayuntamiento o Entidad expropiante.

Artículo 5.1.8. Régimen urbanístico de las dotaciones locales.

1. Las dotaciones locales no forman parte de la estructura general y orgánica del territorio, estando al servicio de unidades de planeamiento o ámbitos territoriales determinados.

2. Cuando las dotaciones locales están al servicio de unidades de planeamiento en suelo urbano no consolidado o urbanizable (sectores), su régimen urbanístico es el correspondiente al de la unidad en que se sitúan, con independencia de que la unidad de planeamiento sea continua o discontinua.

3. Estas dotaciones locales se obtienen gratuitamente como parte de las obligaciones de los propietarios de la unidad de planeamiento, cuando se produzca el desarrollo urbanístico de la unidad de planeamiento dentro del procedimiento de equidistribución de cargas y beneficios, si el sistema de actuación establecido es privado (compensación) o público (cooperación). Si el sistema de actuación establecido es el de expropiación se aplicará a la totalidad de la unidad de planeamiento y no únicamente a las dotaciones.

4. Las dotaciones locales, no incluidas en unidades de planeamiento en suelo urbano, o urbanizable (sectores) po-

drán obtenerse mediante cualquiera de las actuaciones asistenciales reguladas en las presentes Normas.

5. En tanto no hayan sido obtenidas estas dotaciones locales, se prohíbe cualquier uso u obra sobre las mismas. Excepcionalmente y por razones de seguridad podrán autorizarse vallados limitados exclusivamente a la zona necesaria para garantizar la seguridad.

CAPÍTULO 5.2 EDIFICIOS Y USOS FUERA DE ORDENACIÓN.

Artículo 5.2.1. Edificios fuera de ordenación.

Los edificios existentes erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan General, que resulten disconformes con el mismo, serán calificados como fuera de ordenación.

Artículo 5.2.2. Clases de situaciones de fuera de ordenación.

El presente Plan General, a los efectos de determinar el régimen de obras permisible, diferencia dos grados para la situación de fuera de ordenación:

a) Fuera de ordenación absoluta, totalmente incompatibles: Que tendrá lugar en aquellos edificios e instalaciones, que ocupen suelo afecto a dotaciones públicas (equipamientos, zonas verdes, viario) de carácter general o local, disconformes con lo establecido en el Plan General. Se consideran incluidos en este grado, las edificaciones e instalaciones existentes dentro del espacio no edificable establecido para las diferentes categorías de carreteras y caminos en el PGOU, así como en los determinados por la legislación sectorial correspondiente. Se excluyen de este supuesto los edificios para los que el planeamiento urbanístico establece una alineación remitida para sustitución o reconstrucción, cuando se trate de ajustes de alineaciones inferiores a 1 metro, que se someten al régimen de los edificios en situación de fuera de ordenación relativa.

b) Fuera de ordenación relativa: Que tendrá lugar en aquellos edificios en los que la disconformidad se produce por causas distintas de las señaladas en el apartado a) precedente.

Artículo 5.2.3. Régimen de obras y de usos en los edificios fuera de ordenación.

1. Para los edificios existentes en situación de fuera de ordenación absoluta:

a) Sólo se permitirán las obras de mantenimiento o conservación de la edificación actual que no incrementen su valor de expropiación. También se podrán admitir obras destinadas exclusivamente al cumplimiento de las condiciones de seguridad exigidas en estas Normas o en normativas sectoriales aplicables, condicionando la concesión de la licencia a la renuncia expresa del incremento del valor del justiprecio expropiatorio por dichas obras.

b) No se permitirán las obras de ampliación de ningún tipo cuando no se solicite simultáneamente licencia para ejecutar las obras tendentes a eliminar la situación de fuera de ordenación.

c) Cuando no se lleven a cabo ampliaciones de la edificación, se podrán conceder en estos edificios licencias de apertura de nuevas actividades o cambio de éstas, siempre que el titular de las mismas se comprometa a la expresa renuncia del incremento del valor del justiprecio expropiatorio.

d) El régimen dispuesto en el apartado precedente será aplicable desde la aprobación definitiva del Plan General, incluso para aquellos ámbitos pendientes de desarrollo de planeamiento.

e) En todo caso se permitirán las obras directamente dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación.

f) Las actividades existentes podrán mantenerse hasta que se produzca la expropiación, demolición o sustitución de la edificación.

g) Cuando la afección pública determinante de la situación de fuera de ordenación del edificio, no afecte al local considerado ni a elementos comunes del edificio, y se demuestre que la adaptación al planeamiento vigente puede llevarse a cabo autónomamente actuando sobre la zona afectada, podrán admitirse, en aquellos locales en que concurren las circunstancias señaladas, los tipos de obras en los edificios que se contemplen en la norma zonal u ordenanza particular del planeamiento correspondiente, salvo las de reestructuración, y concederse en dichos locales licencias de nueva implantación o cambio de usos o actividades, y reinicio de expedientes de licencias anteriormente caducadas.

2. En edificios existentes en situación de fuera de ordenación relativa:

a) Además de las obras directamente admitidas en ley, se podrán realizar las obras en los edificios permitidas en la norma zonal u ordenanzas particular de las áreas de planeamiento correspondiente, salvo las de reestructuración que afecten a más del cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada del edificio.

b) Las obras de nueva edificación deberán someterse a las condiciones establecidas en la normativa aplicable.

c) Salvo determinación en contra de la norma zonal u ordenanza particular de las áreas de planeamiento correspondiente, se admite la nueva implantación y cambio de usos o actividades.

3. En el caso de actividades o industrias que tengan concedida licencia de instalación y que estén situadas en suelo no urbanizable, aunque su uso no sea de los previstos en este tipo de suelo, se permiten en éstas las obras de ampliación que no conlleven incrementos de más del 50% de la superficie construida actual, siempre que se mantenga la actividad autorizada en el momento de aprobación del Plan General. En estos casos serán exigibles los retranqueos actuales previstos en este Plan General. Se exceptúan aquellas actividades que puedan resultar incompatibles con el uso agrícola de este suelo o que supongan un grave deterioro del Medio Ambiente.

CAPÍTULO 5.3 CONDICIONES GENERALES DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

Artículo 5.3.1. Determinación del aprovechamiento urbanístico.

1. El aprovechamiento que le corresponde a cada parcela será el determinado por el Plan General, o en virtud del mismo, por las figuras de planeamiento de desarrollo correspondiente, en un proceso gradual de incorporación de este aprovechamiento en función del grado de cumplimiento de los deberes exigidos por la legislación sobre régimen del suelo (Ley 8/2007) y la legislación urbanística (LOUA).

2. El aprovechamiento urbanístico asignado por el Plan General a los titulares de las parcelas, no confiere derecho alguno a indemnización. Si confiere en cambio derecho a sus titulares a exigir que las cargas y beneficios derivados del planeamiento se distribuyan equitativamente.

Artículo 5.3.2. Adquisición de los diferentes derechos urbanísticos.

1. El cumplimiento deberes legales, en función de la clase y categoría de suelo, según establece la legislación de régimen urbanístico del suelo (Ley 8/2007) y LOUA, determina el derecho a edificar o construir sobre suelo transformado en solares el aprovechamiento subjetivo atribuido por el PGOU a cada propietario y, en todo caso, después de los correspondientes procesos de distribución de obligaciones y derechos, el aprovechamiento objetivo determinado por el planeamiento (general o de desarrollo) para cada ámbito edificable.

2. En todo caso, el aprovechamiento subjetivo que le corresponde a cada propietario en función de la clase y categoría de suelo donde se encuentren sus terrenos será:

Suelo Urbano Consolidado: 100% Aprovechamiento Objetivo.
Suelo Urbano no Consolidado: 90% Aprovechamiento Medio.
Suelo Urbanizable Sectorizado: 90% Aprovechamiento Medio.
Suelo Urbanizable Ordenado: 90% Aprovechamiento Medio.

Artículo 5.3.3. Deberes legales.

1. Mediante la aprobación del planeamiento urbanístico preciso, según la clase de suelo de que se trate, el propietario de suelo afectado por dicho planeamiento tiene el deber de incorporarse al proceso urbanizador y edificatorio, en las condiciones y plazos previstos en el Plan General.

2. La ejecución del planeamiento deberá garantizar la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados e implicará el cumplimiento de los siguientes deberes según la clase y categoría de suelo de que se trate:

a) Suelo urbano consolidado. Completar a costa del propietario la urbanización necesaria para que los mismos alcancen –si aún no la tuvieran– la condición de solar, y edificarlos en plazo si se encontrarán en ámbitos para los que se haya establecido por el planeamiento y de conformidad con el mismo.

b) En suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable:

- Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración todo el suelo necesario para viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito.

- Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el planeamiento incluya dentro del ámbito. Costear las parte de urbanización establecida por el Plan General.

- Ceder las parcelas donde se localice el 10% del aprovechamiento del ámbito, y, en todo caso los excesos de aprovechamiento no utilizados para compensar a otros propietarios.

- Establecer la reserva de suelo para vivienda de Protección Oficial, correspondiente al 30%, como mínimo, de la edificabilidad de uso residencial.

- Proceder a la distribución equitativa de cargas y beneficios derivados del planeamiento.

- Costear y en su caso, ejecutar la urbanización del ámbito.

- Edificar los solares en el plazo que establezca el planeamiento.

Artículo 5.3.4. Otras obligaciones de los propietarios.

Son obligaciones comunes de todos los propietarios las siguientes:

a) Las edificaciones de nueva construcción y las obras de mejora de las existentes, se ajustarán a la ordenación aprobada, adaptándose al ambiente en que estuvieran situadas.

b) Los terrenos, urbanizaciones, edificaciones, carteles e instalaciones, se mantendrán en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

c) La realización de obras precisas de conservación y reforma de fachadas o espacios visibles desde la vía pública.

Artículo 5.3.5. Reparto de cargas y beneficios.

1. Todos los propietarios de suelo urbano o urbanizable tienen el deber de soportar las cargas que impone el Plan, y el derecho a resarcirse equitativamente de las mismas con la parte que le corresponda de los beneficios otorgados a otros propietarios. Igualmente tienen derecho a disfrutar de un reparto equitativo de los beneficios otorgados por el Plan.

2. El reparto equitativo de las cargas y beneficios impuestos por el planeamiento, podrá llevarse a cabo mediante alguno de los mecanismos y sistemas de equidistribución previstos por la LOUA y descritos en las presentes Normas.

CAPÍTULO 5.4 ÁMBITOS DE CONCRECIÓN DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

Artículo 5.4.1. Concepto de las áreas de reparto (AR).

1. Las áreas de reparto (AR) son los ámbitos que incluyen zonas del territorio que el Plan General delimita, por sus características afines de tipología edificatoria, de ubicación, o de desarrollo urbanístico, en las que se aplican las técnicas para la equidistribución de las cargas y beneficios derivados del planeamiento entre todos los propietarios afectados por cada actuación urbanística, en proporción a sus aportaciones.

2. Se delimita en cada una de ellas, el ámbito de referencia para la determinación de un único aprovechamiento medio a nivel de planeamiento general, para cada AR, a partir del cual se establece el contenido del aprovechamiento subjetivo que corresponde en cada caso a los propietarios. Toda área de reparto delimitada, ya sea en suelo urbano o urbanizable, conlleva necesariamente un aprovechamiento medio fijado.

3. En el suelo urbano no consolidado las áreas de reparto constituyen áreas de la ciudad con características homogéneas, en cuanto a usos globales del suelo, características generales de ordenación, densidades medias u otros, que permitan mediante la ejecución del planeamiento, garantizar la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento entre todos los propietarios afectados por cada actuación urbanística, en el ámbito de dicho área de reparto, en proporción a sus aportaciones.

4. En el suelo urbanizable el área de reparto queda definida por el PGOU, constituida por el conjunto de sectores con los correspondientes sistemas generales adscritos.

Artículo 5.4.2. Concepto de Edificabilidad.

La Edificabilidad supone una determinación física de superficie de techo edificable. Es el cociente o parámetro unitario entre la superficie de techos del ámbito de referencia, y la superficie bruta de propiedad privada del mismo. Representa el sólido físico que está construido o que es posible construir en un determinado ámbito o terreno, pero que no tiene ninguna connotación de valor, dado que no tiene señalado el uso al que podrá destinarse la superficie edificable.

En el Suelo Urbano Consolidado, la edificabilidad, es el parámetro que resulta del cociente entre la superficie total de techo edificado máximo obtenido de la aplicación de determinaciones de ordenanzas particulares establecidas por el PGOU a las distintas calificaciones pormenorizadas y que se incluyen en el art. 10.2.4 de la presente Normativa.

Artículo 5.4.3. Concepto de Aprovechamiento.

1. El Aprovechamiento es un concepto que resulta de asignar al concepto de edificabilidad un determinado uso, entrando ya en el campo de determinaciones con sentido económico. Es un concepto que pondera la edificabilidad según el uso o tipología de edificación que se trate, así como con la localización del ámbito de referencia dentro del territorio. Traduce la superficie construida como término meramente físico en superficies de usos y tipologías concretos considerando asimismo su posición dentro de la ciudad. Tales traducciones o conversiones se efectúan mediante coeficientes de homogeneización de usos y tipologías de edificación, y coeficientes de localización de cada ámbito.

2. El aprovechamiento urbanístico es un concepto integrado por tres elementos:

- a) Uso.
- b) tipología edificatoria.
- c) edificabilidad.

Artículo 5.4.4. Concepto de Aprovechamiento medio.

1. El aprovechamiento medio resulta del aprovechamiento objetivo permitido, fijado por el planeamiento para cada área

de reparto (AR), y es el que se deriva de la aplicación directa e inmediata de la ordenación urbanística. Es el aprovechamiento unitario referido al uso y tipología característicos, que resulta de dividir el aprovechamiento total de una determinada área de reparto entre la superficie de suelo de la misma. En dicha superficie de suelo del ámbito han de incluirse en su caso la adscripción de dotaciones complementarias y sistema generales para el suelo urbano no consolidado, o de sistemas generales para el suelo urbanizable. Es un parámetro unitario que se mide en unidades de aprovechamiento homogeneizado por metro cuadrado de suelo bruto de propiedad privada.

2. El aprovechamiento medio determina la superficie edificable lucrativa homogeneizada –expresada en unidades de m² de uso característico por m² de suelo– del uso y tipología edificatoria característica o predominante del área de reparto correspondiente, expresada en unidad de superficie de dicha área. Es un coeficiente que no se corresponde con m² edificables reales, sino con m² homogeneizados o ponderados respecto al uso y tipología característico o predominante, y por tanto no construibles de inmediato sin antes hacer la conversión correspondiente, salvo que coincida con dicho uso y tipología característico o predominante, en cuyo caso si expresa m² edificables reales.

Artículo 5.4.5. Concepto de Aprovechamiento objetivo.

Se entiende por aprovechamiento objetivo la superficie edificable, medida en metros cuadrados ponderados por los coeficientes de homogenización, permitida por el Plan General o el planeamiento de desarrollo sobre un terreno dado.

En Suelo Urbano consolidado, el aprovechamiento Objetivo correspondiente a los terrenos así clasificados es conforme a lo establecido en el art. 50.F de la LOUA, equivalente al Aprovechamiento Subjetivo que corresponde a los propietarios.

Estos aprovechamientos son los establecidos en el vigente PGOU para los diferentes ámbitos territoriales y calificaciones pormenorizadas y que la Adaptación no altera. Quedan reflejados en el cuadro de la presente Normativa.

Artículo 5.4.6. Concepto de Aprovechamiento subjetivo.

1. Se entiende por aprovechamiento subjetivo la superficie edificable, medida en metros cuadrados edificables lucrativos homogeneizados por los correspondientes coeficientes, a la que tendrá derecho el propietario de un suelo una vez cumplidos sus deberes urbanísticos.

2. Según la clase y categoría de suelo, el aprovechamiento subjetivo que le corresponde a cada propietario en función de cada metro de suelo aportado es el reflejado en el cuadro del artículo 5.3.2 de estas Normas.

Artículo 5.4.7. Concepto de Coeficientes de homogeneización.

1. Los coeficientes de homogeneización son parámetros que ponderan de modo relativo los beneficios potenciales o expectativas de beneficios de los suelos entre el uso y tipología característicos y los restantes usos y tipologías que coexisten dentro del AR. Se fijan de acuerdo con el artículo 61 de la LOUA, teniendo en cuenta las circunstancias concretas del municipio, en función de la rentabilidad económica relativa comparada entre todos y cada uno de ellos, considerando para ello:

- Las condiciones de urbanización,
- Los valores del mercado local para cada uso y tipología de venta,
- La rentabilidad final diferencial en la inversión inmobiliaria para cada uno de ellos,
- La oferta que el PGOU pone en el mercado, etc.

2. Cada coeficiente de homogeneización es un traductor que permite transformar superficies de techo de usos globales o tipologías diferentes en superficies de techo del uso global característico, mayoritario o de referencia.

3. En la determinación de cada uno de los coeficientes de homogeneización de cada una de las AR, se ha tenido en cuenta los siguientes conceptos:

a) Datos del sector inmobiliario del municipio y del ámbito del AR considerando:

- Los precios medios de venta por unidad de superficie edificada de cada uno de los usos y tipologías edificatorias previstas o existentes en el AR.

- El beneficio probable de los promotores por unidad de superficie de cada uso y tipología edificatoria.

b) Relación del beneficio obtenido por unidad de superficie de cada uso y tipología edificatoria con la inversión realizada y riesgo corrido.

4. Se le ha dado el valor 1 al beneficio que corresponda con la superficie edificable o uso característico (el de mayor participación superficial de techos) en el área de reparto. Los restantes coeficientes de homogeneización se obtienen por proporcionalidad con éste con respecto al beneficio, corregido por los factores de inversión y riesgo.

5. En todos los usos se ha supuesto, a los efectos del cálculo del Aprovechamiento homogeneizado Lucrativo Total, que la dotación obligatoria de aparcamientos en el interior de la parcela se localiza en las plantas bajas, aplicándose a su superficie estimada el coeficiente de homogeneización correspondiente a la tipología del uso que obliga a dicha dotación de aparcamiento.

6. Se establece, conforme a la ley 13/2005 de medidas para la vivienda protegida y suelo, un coeficiente de ponderación para el aprovechamiento destinado a uso residencial VPO de 0,75 para compensación de los suelos donde se sitúen.

Artículo 5.4.8. Concepto de Coeficiente de localización.

1. Los coeficientes de localización son parámetros que ponderan de modo relativo el valor de posición de los terrenos de cada ámbito de referencia dentro de cada AR.

2. En la determinación de cada uno de los coeficientes de localización de cada AR se ha tenido en cuenta los siguientes conceptos:

- El uso global del ámbito de referencia.
- La inmediatez o no a áreas urbanas consolidadas.
- Las tendencias de puesta en mercado puestas de manifiesto en la gestión del suelo por el sector inmobiliario.

Artículo 5.4.9. Concepto de Aprovechamiento homogeneizado total o Aprovechamiento lucrativo homogeneizado total.

1. Es el producto del Aprovechamiento medio del área de reparto por la superficie bruta de propiedad privada del ámbito de referencia (Aprovechamiento total del AR). Ha de coincidir con la sumatoria de los aprovechamientos lucrativos de cada una de las parcelas, incluidos los correspondientes a equipamientos y dotaciones de carácter privado, que es el producto de las superficies edificables de cada uso de las parcelas lucrativas (excluidas las no lucrativas correspondientes a las parcelas públicas de equipamientos) del ámbito de referencia, por los correspondientes coeficientes de homogeneización de cada uso y tipología, y por el correspondiente coeficiente de localización, que se establecen en la ficha de cada AR (Aprovechamiento homogeneizado total).

2. Si el ámbito es un área de reparto se obtendrá el Aprovechamiento total del área de reparto, en un ámbito de suelo urbano no consolidado o un Sector se obtendrá el Aprovechamiento total del ámbito o Sector respectivamente.

3. Si se divide el Aprovechamiento total del área de reparto por la superficie de ésta (con los sistemas generales y locales adscritos incorporados) se obtendrá consecuentemente el Aprovechamiento medio del área de reparto.

4. El aprovechamiento de una dotación pública no constituye nunca aprovechamiento lucrativo.

5. El planeamiento de desarrollo determinará en cada caso el porcentaje de edificabilidad ($\geq 30\%$) destinado a VPO. La aplicación del coeficiente establecido anteriormente podrá producir un aumento de edificabilidad destinada a este uso debiendo complementarse con el incremento correspondiente de las dotaciones.

TÍTULO VI

RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

CAPÍTULO 6.1 DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 6.1.1. Definición y delimitación.

1. Tiene condición de suelo urbano, el suelo incluido como tal en el Plan General al encontrarse ya transformado por contar como mínimo con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica o por estar consolidados por la edificación. Igualmente se incluyen como suelo urbano los terrenos que en ejecución del planeamiento hayan sido urbanizados de acuerdo con el mismo.

2. El perímetro del suelo urbano se contiene para cada uno de los núcleos, en los planos de delimitación de suelo del Plan General.

Artículo 6.1.2. División del suelo urbano.

1. En función de su grado de consolidación. Todo el suelo urbano clasificado por el Plan General queda dividido en diferentes categorías, en función de su grado de consolidación por la edificación. Son las siguientes:

a) Suelo urbano consolidado cuyo desarrollo viene posibilitado por la aplicación de las determinaciones propias del Plan General para la zona de que se trate. Son áreas que quedan definidas por la delimitación de su perímetro con precisión en planos.

b) Suelo urbano no consolidado. Como áreas con planeamiento remitido, en las que se contiene de modo detallado con carácter indicativo la ordenación y los usos y tipologías pormenorizados, sobre ámbitos delimitados por el presente PGOU en Unidades de Planeamiento, y en los cuales es necesario desarrollar la ordenación básica que da el Plan con una ordenación ulterior con Planes Parciales o Estudios de Detalle, en función del grado de pormenorización que posean las determinaciones del Plan o el objetivo que se quiere conseguir con el planeamiento propuesto. Son las U.P. relacionadas por núcleos que se recogen en los anejos del presente PGOU y que quedan definidos por la delimitación de su perímetro con precisión en planos. En el caso de mantenimiento íntegro de la ordenación establecida en el Plan General (viario y más pormenorizados), no será necesario el planeamiento de desarrollo.

c) Suelo Urbano no consolidado, no incluido en unidades de Ejecución, son ámbitos de suelo que han resultado incluidas en Áreas de Suelo Urbanizable, y en situación de legalidad, mediante licencia de obras y actividad y sujetos al régimen establecido en el art. 55 de la LOUA.

2. En función de su inclusión en cada área de reparto. El suelo urbano considerado como no consolidado (ANCOR) se incluye en áreas de reparto en función a sus usos globales del suelo, características generales de ordenación, densidades medias u otros, que permitan mediante la ejecución del planeamiento, garantizar la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento entre todos los propietarios afectados por cada actuación urbanística, en el ámbito de dicho área de reparto, en proporción a sus aportaciones. El resto del suelo urbano no se incluye en áreas de reparto.

Artículo 6.1.3. Contenido.

1. En el suelo urbano, el Plan General contiene la asignación de usos pormenorizados para cada una de las zonas en que se divide, así como la reglamentación detallada del uso y volumen de los terrenos y construcciones. También en el suelo urbano están expresadas las alineaciones y la asignación a las zonas correspondientes, los usos dotacionales y espacios libres según se especifica en los planos de ordenación de usos pormenorizados de suelo urbano.

2. En los planos del Plan General, se señalan y delimitan aquellas áreas de suelo urbano (U.P.) sujetas a ulterior desarrollo mediante la formulación de Planes Parciales o Estudios de Detalle, y que se localizan en la categoría de suelo urbano no consolidado. El desarrollo previsto para cada una de dichas áreas (U.P.) se recoge en las fichas anejas del presente Plan.

Artículo 6.1.4. Desarrollo del suelo urbano.

1. El suelo urbano consolidado no tiene planeamiento de desarrollo previo al acto de edificación. Se puede edificar, mediante la correspondiente licencia de obras, ajustada a las condiciones establecidas por el PGOU para cada categoría y zona.

2. El suelo urbano no consolidado, requiere las siguientes condiciones para su desarrollo:

El desarrollo urbanístico de las U.P. delimitadas en esta categoría de suelo urbano, se llevará a cabo mediante la tramitación de los Planes Parciales o Estudios de Detalle previstos en las correspondientes fichas resumen de los ámbitos.

a) Los Planes Parciales deberán prever su ejecución mediante una unidad de ejecución que coincidirá con el ámbito de la U.P., salvo excepciones debidamente justificadas.

c) Los Planes Parciales o Estudios de Detalle cumplirán en las diferentes U.P. con las determinaciones y condiciones que para su desarrollo particular se expresan en las fichas correspondientes de cada una de ellas.

4. El Suelo Urbano No Consolidado no incluido en Unidades de Ejecución, estará sujeto a las determinaciones del artículo 5.5.2 de la LOUA.

Artículo 6.1.5. Facultades y derechos de los propietarios de suelo urbano.

1. El ejercicio de las facultades relativas al uso del suelo y a su edificación, se llevará a cabo conforme al contenido del derecho de propiedad que se establece en función de las determinaciones comunes del Plan General y de las particularidades que éste asigna al ámbito en que se sitúe la finca. Los propietarios de terrenos quedan sujetos al cumplimiento de las obligaciones y cargas que le afecten con arreglo a las disposiciones de la LOUA.

2. Los propietarios de suelo urbano consolidado tendrán los siguientes derechos: a urbanizar, al aprovechamiento urbanístico objetivo en cada caso, a edificar mediante la obtención de la correspondiente licencia ajustada a la ordenación urbanística aplicable y a la edificación, siempre que las obras se ajusten a la licencia concedida y a la ordenación urbanística.

3. Los propietarios de suelo urbano no consolidado deberán adquirir el derecho a urbanizar mediante la aprobación del Plan Parcial o Estudio de Detalle en su caso, y el correspondiente Proyecto de Urbanización. El derecho al aprovechamiento urbanístico subjetivo, se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, en los plazos fijados en este Plan. Una vez adquirido el derecho de aprovechamiento urbanístico correspondiente, el derecho a edificar y a la edificación se adquiere en la misma forma indicada en el apartado 2 de este mismo artículo.

4. Los propietarios de Suelo Urbano No consolidado adquieren su derecho de aprovechamiento subjetivo con el cumplimiento de los requisitos establecido en el artículo 5.5.2 de la LOUA.

Artículo 6.1.6. Deberes y cargas de los propietarios de suelo urbano.

1. Los propietarios de terrenos en las áreas de suelo urbano consolidado deberán completar la urbanización necesaria y en su caso, efectuar las cesiones pendientes de formalizar fijadas en los instrumentos de ordenación que los desarrollaron, para que los mismos alcancen la condición de solar.

2. Los propietarios de terrenos de suelo urbano en las áreas de suelo urbano no consolidado deberán asumir los siguientes deberes:

a) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración municipal todo el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito de desarrollo en el que sus terrenos resulten incluidos.

b) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.

c) Costear y en su caso ejecutar, la urbanización en los plazos previstos de conformidad con la Ley del Suelo.

d) Ceder obligatoria y gratuitamente, el aprovechamiento que supere el subjetivo por los titulares de las fincas referido al aprovechamiento medio del área de reparto donde se encuentre.

e) Reservar los suelos correspondientes al emplazamiento del 30% de edificabilidad correspondiente a VPO, estableciendo los plazos para su edificación conforme a la Ley 13/2005.

3. Los propietarios de suelo urbano no consolidado tienen derecho al noventa por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto.

A los efectos de la materialización del aprovechamiento a que alude el párrafo anterior, podrá autorizarse la edificación aun cuando la parcela correspondiente no tenga todavía la condición de solar, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) La cesión del suelo correspondiente al aprovechamiento urbanístico imputable al municipio por razón de su participación en las plusvalías y la adquisición, en su caso, mediante transferencias de aprovechamiento, de los excedentes de aprovechamiento o sus equivalentes económicos.

b) Asunción expresa y formal por el propietario de los compromisos de proceder a la realización simultánea de la urbanización y la edificación; de formalizar las cesiones aún pendientes; así como de no ocupar ni utilizar la edificación hasta la total terminación de las obras de urbanización, la materialización de las cesiones pendientes y el efectivo funcionamiento de los servicios correspondientes.

El compromiso de urbanización comprende necesariamente, además de las obras que afecten a la vía o vías a que de frente la parcela, las correspondientes a todas las demás infraestructuras, nuevas o complementarias a las existentes, necesarias para la prestación de los servicios preceptivos, hasta el punto de enlace con las redes que estén en funcionamiento, así como el refuerzo de estas redes, si fuera preciso para la correcta utilización de los servicios públicos.

El compromiso de no ocupación ni utilización incluye el de la consignación de tal condición, con idéntico contenido, en cuantos negocios jurídicos se celebren con terceros e impliquen el traslado a éstos de alguna facultad de uso, disfrute o disposición sobre la edificación o parte de ella.

c) Prestación de garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas.

Artículo 6.1.7. Edificación previa a la condición de solar.

1. A los efectos previstos en el artículo 40 del Reglamento de Gestión, se entenderá que corresponde urbanizar al particular interesado, todo el frente de fachada o fachada

de la parcela que se pretende construir, hasta el bordillo correspondiente a la acera de la fachada opuesta, así como todas las infraestructuras mínimas hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias que estén en funcionamiento. A estos efectos se consideran infraestructuras mínimas las siguientes:

- a) Acceso rodado hasta la parcela.
- b) Pavimento de calzada y aceras separadas, en su caso, por el correspondiente bordillo en todo el frente de la parcela.
- c) Abastecimiento de agua.
- d) Evacuación de residuales.
- e) Suministro de energía eléctrica.
- f) Alumbrado público.
- g) Canalizaciones de telefonía.

2. A los efectos previstos en el artículo 41 del Reglamento de Gestión se entenderá lo siguiente:

a) Que es previsible, por el estado de realización de las obras de urbanización, que a la terminación de la edificación la parcela contará con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar si han sido ejecutadas y recibidas por el Ayuntamiento las infraestructuras básicas correspondientes a toda la unidad de ejecución siguientes:

- Explanación.
- Encintado de bordillos y base del firme.
- Red de abastecimiento de agua.
- Red de alcantarillado y pluviales en su caso.
- Canalización de M.T. en su caso.
- Urbanización completa de las parcelas de cesión al Ayuntamiento, incluida jardinería de zonas verdes.

3. La fianza que habrá de prestarse, como garantía de ejecución de las obras de urbanización pendientes de realizar en el momento del otorgamiento de la licencia de edificación en los supuestos de este artículo, será establecida por el ayuntamiento en cada caso de forma que permita la ejecución subsidiaria de las obras por la administración, si fuese preciso.

CAPÍTULO 6.2 RÉGIMEN DE LAS ÁREAS DE SUELO URBANO CONSOLIDADO

Artículo 6.2.1. Ámbito y características.

La categoría de Áreas de Suelo Urbano Consolidado en cada núcleo, se corresponde a parcelas edificables en áreas totalmente consolidadas por la edificación, y que siendo completamente de propiedad privada, no resultan afectadas por el Plan General por cesiones siquiera parciales de viario o dotaciones de espacios libres o equipamientos.

Artículo 6.2.2. Régimen urbanístico.

1. Sobre cada parcela, convertida en solar, incluida en esta categoría de suelo, su titular tendrá derecho a materializar, como aprovechamiento subjetivo, el resultado de aplicar sobre el suelo neto edificable según el Plan el aprovechamiento Objetivo fijado por el PGOU, que la Adaptación no altera, incluidos en el cuadro correspondiente del art. 10.1.4 de la presente Normativa.

2. Dentro de esta clase de suelo se han distinguido los ámbitos pormenorizados resultado del desarrollo del planeamiento anteriormente vigente. Cuentan con ordenación específica (OE) a las que se remiten sus condiciones de aprovechamiento objetivo.

3. En todo caso, será de cuenta del propietario de la parcela la cesión pendiente de formalizar y la urbanización del suelo necesario para que ésta alcance la categoría de solar.

CAPÍTULO 6.3
RÉGIMEN DE LAS ÁREAS DE SUELO URBANO
NO CONSOLIDADO

Artículo 6.3.1. Ámbito y características.

1. La categoría de Áreas de suelo urbano no consolidado con Ordenación Remitida en cada núcleo se han determinado según los usos globales dominantes, en general, salvo excepciones, son dos: residencial y terciario. Existen generalmente pues, dos AR por núcleo. Podrán ser continuas o discontinuas, según lo sean los ámbitos de cada uso global.

2. Cada área de reparto de usos dominantes residencial o terciario está compuesta por la suma de todas las Áreas del núcleo con ese uso dominante o mayoritario. Las áreas de uso global residencial cuentan también de modo minoritario con usos terciarios, o viceversa, habiéndose incluido en el AR cuyo uso es dominante.

Artículo 6.3.2. Régimen urbanístico.

1. Para cada Área de Reparto el Plan General determina el aprovechamiento medio expresado en metros cuadrados construidos del uso y tipología característicos por cada metro de suelo.

2. En general el ámbito de cada Unidad de Planeamiento de los Áreas es discontinuo, compuesto por una superficie delimitada, y por otra superficie calculada en la ficha del AR que se añade fuera de la anterior, localizadas en el PGOU dentro de las zonas señaladas como D.C.S.U. (Dotaciones complementarias de suelo urbano) de cada núcleo, y cuya delimitación concreta constituirá una determinación a incluir en el Instrumento de Ordenación que desarrolle la U.P. de SUNC, o por no ser necesaria la Ordenación, deberá delimitarse la unidad de ejecución conforme al procedimiento previsto en estas Normas y en la LOUA.

En el caso de que existiesen terrenos destinados a D.C.S.U. colindantes con el Área, tendrá prioridad la delimitación de unidades de actuación que incluyan dichos terrenos como las D.C.S.U. Cuando sean colindantes a terrenos destinados a D.C.S.U., el promotor o promotores podrán delimitar libremente los terrenos, de dichas D.C.S.U. que se incluyen en la unidad de ejecución, siempre que los propietarios de estos terrenos sean a la vez promotores, en caso contrario, es decir cuando los propietarios de los terrenos no sean promotores de la unidad de ejecución, la delimitación se realizará incluyendo terrenos de las zonas de D.C.S.U. siguiendo la siguiente prioridad; DC-A-4, DC-A-3, DC-A-1, DC-A-2 y DC-A-5 para el núcleo de AUCME, DC-ND-1 y DC-ND-2 para el núcleo de Las Norias, DC-SA-2, DC-SA-1 y DC-SA-3 para el núcleo de San Agustín y DC-BA-2, DC-BA-1, DC-BA-3, DC-BA-4 y DC-BA-5 para el núcleo de Balerna. Además, de entre los terrenos de la zona determinada según la prioridad establecida en el apartado anterior, tendrán prioridad los colindantes a terrenos ya obtenidos por el Ayuntamiento que estén situados más próximos a las zonas edificables.

Las D.C.S.U. (Dotaciones complementarias de suelo urbano) de cada U.P. del suelo urbano no consolidado constituyen dotaciones locales de las mismas, habiendo determinado el PGOU, dado su reducido tamaño superficial y el elevado número de las distintas U.P. que se han delimitado, su concentración fuera del ámbito delimitado inicial de las U.P. de modo discontinuo, en las zonas del suelo urbano calificadas como D.C.S.U., y ello con objeto de no atomizar dichas dotaciones locales en pequeñas superficies dispersas.

Las U.P. de reducida dimensión delimitadas con objetivos concretos para la obtención de suelo en coherencia con la ordenación general del suelo urbano, donde no es posible efectuar –diferenciadamente– la totalidad de las cesiones, están justificadas conforme a lo establecido en el art. 17.2 de la LOUA. Su relación se incluye en artículo 6.3.3.

3. El cálculo del aprovechamiento medio se realiza dividiendo la sumatoria de las superficies de techos acumuladas de todas las parcelas del ámbito del AR, multiplicadas por los correspondientes coeficientes de homogeneización establecidos para cada uso y tipología de edificación, y el coeficiente de localización de cada ámbito, que se señalan en la ficha del AR, entre la totalidad de superficies de las U.P. incluyendo en las mismas la parte de D.C.S.U. que forman parte discontinua de los mismo

$$ATIPO = \frac{SSTECHO \times Ch \times CI}{SSUE + SSDCSU} \text{ expresado en } m^2TECHO/m^2SUELO$$

Ch = coeficiente de homogeneización

CI = coeficiente de localización

SUE = superficie unidades de planeamiento

SDCSU = superficie dotaciones complementarias en suelo urbano

4. En esta categoría de suelo el Aprovechamiento subjetivo de los propietarios, es el 90% del Aprovechamiento medio del área de reparto, aplicado sobre la superficie de propiedad privada y acumulada sobre la parte edificable que el planeamiento de desarrollo establezca, siguiendo las directrices de ordenación que establece de modo indicativo el PGOU. Constituyendo el restante 10%, el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento, y concretado en parcelas urbanizadas.

5. Los usos globales previstos por el PGOU para las U.P. (Residencial y Actividades Económicas) no podrán ser alterados por el planeamiento de desarrollo. Mediante el empleo de los coeficientes de homogeneización, las conversiones de techos de cada uso global contemplado para la U.P. o zona de la misma, solo podrán producirse dentro de las tipologías compatibles con su uso global correspondiente. Si el PGOU contempla uso global de Actividades Económicas en una U.P., no podrá convertirse parte o todo su techo a usos residenciales, y viceversa, si el PGOU contempla uso global Residencial, no podrá convertirse parte o todo su techo a usos de Actividades Económicas (en edificio exclusivo). En los casos de las U.P. con uso global mixto de Residencial y Actividades Económicas, se aplicará el concepto anterior a cada uno de sus techos parciales previstos en el PGOU, y además ha de respetarse la zonificación determinada en los planos de usos del suelo.

El 30% de la edificabilidad resultante de uso residencial estará destinada a Vivienda de Protección Oficial, debiendo los instrumentos de desarrollo determinar su situación.

6. Las áreas de Suelo Urbano No Consolidado con Planeamiento Remitido cuyo planeamiento de desarrollo haya sido aprobado inicialmente, con anterioridad a la Aprobación Inicial del presente Plan General, continuarán tramitándose conforme a las determinaciones del Plan al que desarrollen sin perjuicio de la Disposición Transitoria Única de la ley 13/2.005.

Artículo 6.3.3. Contenido de las fichas de condiciones de suelo urbano no consolidado.

En la categoría de suelo urbano no consolidado se establece una ficha reguladora para cada una de las U.P. que recoge las condiciones de ordenación, el desarrollo previsto, su aprovechamiento y gestión, programación y plazos, objetivos, determinaciones de ordenación vinculantes y observaciones.

- Núcleo/Identificación/Localización.
- Clase de suelo/Área de Reparto.
- Objetivos/Determinaciones vinculantes.
- Condiciones de ordenación estructural/ Condiciones de ordenación pormenorizada.
- Ordenación/- Desarrollo y programación.

Artículo 6.3.4. Relación de Unidades de Ejecución que se justifican conforma al art. 17.2 de la LOUA.

Se señala en cada Unidad, el suelo de cesión, total: zona verde, equipamiento, DCSU y viario (m²)

SUNC-2.EN	5.947	SUNC-3-S	5.485	SUNC-6-ND	15.045	SUNC-21-ND	3.771
SUNC-5.ES	4.109	SUNC-5-S	12.096	SUNC-7-ND	11.503	SUNC-22-ND	9.602
SUNC-9.ES	7.346	SUNC-6-S	7.726	SUNC-8-ND	9.088	SUNC-25-ND	6.861
SUNC-10.ES	1.657	SUNC-7-S	5.619	SUNC-9-ND	10.404	SUNC-26-ND	10.791
SUNC-11.ES	2.908	SUNC-8-S	2.684	SUNC-10-ND	18.510	SUNC-27-ND	13.510
SUNC-12.ES	8.141	SUNC-1-BA	6.800	SUNC-11-ND	6.274	SUNC-28-ND	13.952
SUNC-14.ES	6.045	SUNC-3-BA	9.029	SUNC-12-ND	5.573	SUNC-29-ND	15.484
SUNC-15.ES	4.090	SUNC-4-BA	4.245	SUNC-13-ND	10.904	SUNC-30-ND	6.880
SUNC-16.ES	3.163	SUNC-5-BA	8.870	SUNC-14-ND	11.755	SUNC-31-ND	943
SUNC-13.SD	3.405	SUNC-1-LR	5.523	SUNC-15-ND	9.506	SUNC-32-ND	42.165
SUNC-14.SD	4.884	SUNC-2-LR	5.603	SUNC-16-ND	3.741	SUNC-33-ND	8.979
SUNC-18.SD	14.145	SUNC-2-ND	4.787	SUNC-17-ND	2.423	SUNC-6-MA	3.074
SUNC-1-AS-SD	33.993	SUNC-3-ND	8.632	SUNC-18-ND	6.754	SUNC-8-MA	8.348
SUNC-AS-SD	11.985	SUNC-4-ND	13.204	SUNC-15-ND	7.907	SUNC-11-MA	12.209
SUNC-1-S	19.445	SUNC-5-ND	11.948	SUNC-20-ND	7.511	SUNC-15-MA	1.733

SUNC-16-MA	1.286	SUNC-5-P	6.448	SUNC-7-SA	17.624	SUNC-1-T	621
SUNC-17-MA	1.732	SUNC-6-P	2.177	SUNC-8-SA	17.164	SUNC-2-T	5.563
SUNC-1-P	5.426	SUNC-7-P	3.948	SUNC-9-SA	20.467	SUNC-3-T	4.481
SUNC-2-P	2.605	SUNC-9-P	5.680	SUNC-10-SA	16.326	SUNC-4-T	3.831
SUNC-3-P	885	SUNC-1-SA	16.397	SUNC-11-SA	13.245	SUNC-5-T	3.461
SUNC-4-P	5.522	SUNC-2-SA	16.468	SUNC-12-SA	6.386	SUNC-11-SS	3.684

CAPÍTULO 6.4 RÉGIMEN DE LAS ÁREAS DE SUELO URBANO NOCONSOLIDADO. NO INCLUIDO EN UNIDADES DE EJECUCIÓN

Artículo 6.4.1. Ámbito y características.

La categoría de Suelo Urbano No Consolidado no incluido en Unidades de Ejecución, está asignado a los ámbitos de Suelo No Urbanizable edificados, conforme a licencias otorgadas por el Ayuntamiento en dicha clase de Suelo y que han quedado incluidas dentro de las Áreas clasificadas como Suelo Urbanizable Ordenado en la Avenida de la Costa.

Artículo 6.4.2. Régimen urbanístico.

El Régimen del Suelo Urbano No Consolidado no incluido en unidades de ejecución en el siguiente:

A) Los terrenos están legalmente vinculados a la edificación y al destino previstos por la ordenación urbanística, así como, en su caso, afectados al cumplimiento por sus propietarios de los deberes pendientes de entre los enumerados en el artículo 51 de esta Ley, según las determinaciones del instrumento de planeamiento.

A estos efectos, las cesiones de suelo son las mismas prescritas para el suelo urbanizable, si bien la de superficie de suelo ya urbanizada precisa para materializar el aprovechamiento lucrativo correspondiente a la participación del municipio será del diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto correspondiente, o, en caso de no estar incluidos los terrenos en ningún área de reparto, del aprovechamiento objetivo que tuvieran asignado; de acuerdo con lo establecido en el art. 55.2.A de la LOUA.

B) Los propietarios tienen derecho al noventa por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto o, en otro caso, al noventa por ciento del aprovechamiento objetivo.

A los efectos de la materialización del aprovechamiento a que alude el párrafo anterior, podrá autorizarse la edificación aun cuando la parcela correspondiente no tenga todavía la condición de solar, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) La cesión del suelo correspondiente al aprovechamiento urbanístico imputable al municipio por razón de su participación en las plusvalías y la adquisición, en su caso, mediante transferencias de aprovechamiento, de los excedentes de aprovechamiento o sus equivalentes económicos.

b) Asunción expresa y formal por el propietario de los compromisos de proceder a la realización simultánea de la urbanización y la edificación; de formalizar las cesiones aún pendientes; así como de no ocupar ni utilizar la edificación hasta la total terminación de las obras de urbanización, la materialización de las cesiones pendientes y el efectivo funcionamiento de los servicios correspondientes.

El compromiso de urbanización comprende necesariamente, además de las obras que afecten a la vía o vías a que de frente la parcela, las correspondientes a todas las demás infraestructuras, nuevas o complementarias a las existentes, necesarias para la prestación de los servicios preceptivos, hasta el punto de enlace con las redes que estén en funcionamiento, así como el refuerzo de estas redes, si fuera preciso para la correcta utilización de los servicios públicos.

El compromiso de no ocupación ni utilización incluye el de la consignación de tal condición, con idéntico contenido, en cuantos negocios jurídicos se celebren con terceros e impliquen el traslado a éstos de alguna facultad de uso, disfrute o disposición sobre la edificación o parte de ella.

c) Prestación de garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas.

C) Los terrenos obtenidos por el municipio en virtud de cesión obligatoria y gratuita por cualquier concepto están afectados a los destinos previstos por el planeamiento urbanístico.

TÍTULO VII

RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

CAPÍTULO 7.1 DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 7.1.1. Definición y delimitación.

1. Se considera suelo urbanizable, el suelo que no tenga la clasificación de suelo urbano o de no urbanizable. Este suelo está destinado a ser soporte del crecimiento urbano previsible. Podrá ser objeto de transformación en los términos establecidos en el presente Plan General.

2. El perímetro del suelo urbanizable se contiene, para cada uno de los núcleos, en los planos de clasificación de suelo del Plan General.

3. El perímetro del suelo urbanizable del PGOU ha sido dividido en sectores (unidades de planeamiento) para su desa-

rollo y se incluyen también en esta clase de suelo los sectores desarrollados urbanísticamente en el planeamiento general precedente, con objeto de que el PGOU reconozca los derechos urbanísticos consolidados mediante planeamiento de desarrollo de la normativa urbanística general anterior.

Artículo 7.1.2. División del suelo urbanizable.

1. El suelo urbanizable clasificado queda dividido por sectores, en dos categorías según su grado de desarrollo:

a) Suelo Urbanizable Sectorizado compuesto por todos los sectores propuestos por el PGOU (SUS), los cuales constituyen unidades geográficas y urbanísticas con características homogéneas y diferenciables de las demás. Son los Sectores de SUS de nuevo suelo a desarrollar como suelo urbanizable, que se recogen relacionadas por núcleos en los anejos del presente PGOU y que quedan definidos por la delimitación de su perímetro con precisión en planos. Algunos de estos sectores están ordenados directamente por el PGOU, o han obtenido la Aprobación definitiva con anterioridad la formalización del presente Documento-Compendio en cuyo caso no es necesaria la redacción de un Plan Parcial para su desarrollo ya que el Plan General incluye todas las determinaciones de carácter pormenorizado necesarias y las incluye en la categoría de Suelo Urbanizable Ordenado.

2. Los terrenos clasificados como suelo urbanizable sectorizado SUS y ordenado SUO para todo el Término Municipal se contienen en varias áreas de reparto.

3. Los criterios de delimitación de los sectores de SUS han sido los siguientes:

a) Por completar áreas de expansión que enlazan con infraestructuras o elementos estructurantes periféricos, existentes o previstos.

b) Por incluir espacios de borde marginales, dejados vacantes en el desarrollo urbano anterior, que requieren su incorporación a la trama urbana.

c) Por criterios de dimensiones necesarias para constituir una unidad que haga viable la cesión de dotaciones de equipamientos con los mínimos establecidos en la Ley.

d) Por estimación de manifestaciones realizadas por los propietarios de terrenos durante el periodo de exposición pública del Avance del Plan General.

Artículo 7.1.3. Contenido del suelo urbanizable.

1. El suelo urbanizable sectorizado (SUS) precisa para el desarrollo de la ordenación básica establecida en el Plan General, la aprobación de un Plan Parcial (esto no es necesario cuando el suelo esté ordenado por el PGOU), que se ajustará a dicha ordenación básica en la forma siguiente:

a) Con carácter vinculante se señalan los Sistemas Generales y el viario que tiene carácter estructurante, cuyo trazado es inamovible para garantizar la ordenación general del territorio y la jerarquía de la trama urbana, y su dimensionado de anchura tiene el carácter de mínimo.

b) Con carácter vinculante se señala la localización de ciertos espacios libres y equipamientos, cuya situación relativa, en relación con la totalidad del sector, habrá de mantenerse, aunque el viario complementario no estructurante que pudiera afectar a sus bordes se modifique respecto del trazado indicativo que señala el PGOU.

c) Con carácter indicativo el resto de la ordenación general y los usos y tipologías de edificación globales.

d) Todo ello según se especifica en los planos de ordenación en el suelo urbanizable, y en las fichas urbanísticas que determinan los parámetros urbanísticos para su desarrollo.

2. El suelo urbanizable ordenado contiene la asignación de usos pormenorizados para cada una de las zonas en que se divide, así como la reglamentación detallada del uso y volumen de los terrenos y construcciones. También en esta categoría de suelo están expresadas las alineaciones, asignación

a las zonas correspondientes, usos dotacionales y espacios libres según se especifica en los planos de ordenación de usos pormenorizados de suelo urbanizable, y en las fichas urbanísticas que recogen las determinaciones del planeamiento de desarrollo aprobado.

Artículo 7.1.4. Desarrollo del suelo urbanizable.

1. El desarrollo urbanístico de los sectores delimitados en el suelo urbanizable sectorizado SUS, se llevará a cabo mediante la tramitación de los Planes Parciales previstos en las correspondientes fichas resumen de los sectores (salvo en el caso de que el sector esté ordenado por el Plan General).

2. Los Planes Parciales deberán referirse a un solo sector de suelo urbanizable, incluyendo los sistemas generales incluidos o adscritos al sector.

Los Planes Parciales podrán prever la delimitación de una o varias unidades de ejecución para su desarrollo y tendrán el contenido establecido en las presentes Normas.

3. Los Planes Parciales cumplirán en los diferentes sectores con las determinaciones y condiciones que para su desarrollo particular se expresan en las fichas correspondientes de cada uno de ellos.

Artículo 7.1.5. Régimen urbanístico de la propiedad.

1. El ejercicio del derecho de propiedad de los propietarios de suelo urbanizable sectorizado SUS y ordenado SUO, se materializará con sujeción al cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidos en la LOUA y en el Plan General.

2. Los propietarios de suelo urbanizable sectorizado SUS, una vez desarrollados los sectores que los delimitan, ejercerán las facultades relativas al uso del suelo y edificación con arreglo al contenido normal de la propiedad, en función del aprovechamiento susceptible de apropiación (subjetivo) según en el área de reparto en que se encuentre. Sin perjuicio del debido cumplimiento de deberes y obligaciones, que la legislación de régimen del suelo y urbanística, y el presente Plan General establecen para el ejercicio de dichas facultades.

3. Los propietarios de suelo urbanizable sectorizado SUS y ordenado tendrán derecho al 90% del aprovechamiento medio que asigna el Plan General, para el área de reparto en que se encuentre el sector.

Artículo 7.1.6. Deberes y cargas de los propietarios.

1. La transformación del suelo clasificado como urbanizable sectorizado SUS y ordenado SUO, conlleva para sus propietarios los siguientes deberes:

a) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración municipal todo el suelo necesario para viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito de desarrollo en el que los terrenos estén incluidos. Se establece un ancho mínimo de 10 metros para los viales de nueva creación con tráfico rodado y peatonal conjunto en este tipo de suelo salvo en los casos que expresamente se justifique por sus características específicas.

b) Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el Plan General, en su caso, incluya o adscriba al ámbito correspondiente.

c) Costear y en su caso ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación, y en su caso, las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dichos sistemas requeridos por la dimensión y densidad de la misma y las intensidades de uso que ésta genere, de conformidad con los requisitos y condiciones que establece el Plan General. Los suelos urbanizables clasificados «ex novo» en la presente Revisión tienen fijado un canon de urbanización resultado de los Convenios Urbanísticos formalizados, cuya cuantía y detalle figuran en el Anexo del Estudio Económico Financiero.

d) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración municipal, el suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento del sector.

e) Determinar las parcelas destinadas a la edificación de viviendas de VPO en una cuantía mínima del 30% de la edificabilidad de uso residencial del sector estableciendo los plazos para su edificación conforme a la Ley 13/2.005.

e) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.

f) Costear o ejecutar la urbanización del sector conforme al proyecto aprobado.

Artículo 7.1.7. Condiciones que se requieren para edificar.

1. Los terrenos clasificados como suelo urbanizable sectorizado SUS, podrán ser edificados cuando hayan adquirido tal derecho, por el cumplimiento de los deberes de urbanización, cesión y equidistribución.

2. Previamente a que la parcela haya adquirido la condición de solar, podrá ser edificada con las condiciones establecidas en el Artículo 41 del Reglamento de Gestión.

Artículo 7.1.8. Régimen especial de los sectores que incluyan terrenos correspondientes a zonas de servidumbre de protección sectorial.

1. Los terrenos clasificados como suelo urbanizable, por su situación física pueden quedar afectados a limitaciones impuestas por las siguientes servidumbres sectoriales:

a) Derivadas de la legislación sobre Costas, por tratarse de terrenos colindantes con la Zona Marítimo Terrestre.

b) Derivadas por la legislación sobre Carreteras, bien sean Provinciales, Autonómicas o Estatales.

c) Derivadas de la legislación sobre Aguas, en sectores que incluyan cauces de dominio público.

d) Derivadas de la legislación Ambiental, por estar sometidos a algún tipo de protección.

e) Derivadas de la Ley de Protección del Patrimonio.

2. El planeamiento de desarrollo del Plan General, para terrenos afectados por cualquiera de las citadas legislaciones, deberá cumplir con lo establecido en las mismas, requiriendo informe vinculante del órgano competente, como requisito para la aprobación de los instrumentos de planeamiento.

3. En la documentación gráfica del Plan están delimitadas estas suelos que sin menoscabo de su aprovechamiento, tienen limitaciones de uso y edificación.

CAPÍTULO 7.2

RÉGIMEN DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUS)

Artículo 7.2.1. Ámbito y características.

1. La categoría de áreas de Suelo Urbanizable Sectorizado (SUS) se ha determinado incluyendo en algún área de reparto de las establecidas en este suelo todos los sectores del término municipal.

2. Dentro de cada área de reparto coexisten los usos globales residencial, terciario y turístico (entendiendo este último como que engloba distintos usos residenciales en determinados sectores costeros) homogeneizados con coeficientes correspondientes a los usos y tipologías y a su posición dentro del municipio.

Artículo 7.2.2. Régimen urbanístico.

1. Para cada área de reparto el Plan General determina el aprovechamiento medio expresado en metros cuadrados construidos, del uso y tipología características, por cada metro de suelo.

2. El cálculo del aprovechamiento medio se realiza dividiendo la sumatoria de las superficies de techos acumuladas

de todas las parcelas del ámbito del área de reparto, multiplicadas por los correspondientes coeficientes de homogeneización establecidos para cada uso y tipología de edificación, y el coeficiente de localización de cada ámbito, que se señalan en la ficha del área de reparto, entre la totalidad de superficies de los sectores de SUS, e incluyendo en las mismas la parte de S.G. (Sistemas generales de comunicaciones y de espacios libres) al servicio de todo el término municipal, que se han adscrito o incluido a cada sector, y cuya superficie figura en la ficha de la correspondiente AR.

$$\text{ATIPO} = \frac{\text{SSTECHO} \times \text{Ch} \times \text{Cl}}{\text{SSSUS} + \text{SSSG}} \text{ expresado en } \text{m}^2\text{TECHO}/\text{m}^2\text{SUELO}$$

siendo,

Ch = coeficiente de homogeneización

Cl = coeficiente de localización

SSUS = superficie sectores del área de reparto

SSG = superficie sistemas generales asignado a los sectores

3. En el ámbito de los Sectores delimitados de SUS se han de localizar las cesiones de dotaciones de espacios libres y equipamientos públicos conforme a las dotaciones mínimas que establece LOUA y el Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo. Estando prevista su aportación a los S.G. (Sistemas Generales de Comunicaciones o Espacios Libres), que el PGOU establece para servicio de todo el término municipal, mediante la inclusión o adscripción de una superficie externa (fracción o superficie parcial de dichos S.G.) cuyo aprovechamiento correspondiente se materializa en las parcelas lucrativas del sector.

4. Todos los sectores del término municipal contribuyen, proporcionalmente a sus aprovechamientos homogeneizados resultantes, a la obtención completa de los S.G. que el PGOU ha calificado.

5. Dicha aportación de S.G. constituye una superficie calculada de manera que permita igualar el Aprovechamiento lucrativo homogeneizado total y el correspondiente, para todos y cada uno de los sectores de SUS del AR. No siendo pues una aportación uniforme según la superficie de suelo, o de techos de cada uno, sino función de sus aprovechamientos homogeneizados resultantes.

6. En esta categoría de suelo el Aprovechamiento subjetivo de los propietarios es el 90% del Aprovechamiento medio del área de reparto, aplicado sobre la superficie de propiedad privada y acumulada sobre la parte edificable que el planeamiento de desarrollo establezca, siguiendo las directrices de ordenación que determina de modo indicativo el PGOU. Constituyendo el restante 10% el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento, y concretado en parcelas netas urbanizadas.

7. Las distintas fracciones de S.G. consideradas en el PGOU, en orden a su forma de vinculación o asignación respecto de los sectores de SUS se distinguen en dos tipos:

a) S.G. incluidos, constituidos por aquellas fracciones de los mismos, en los que su delimitación y localización se encuentran colindantes al sector de SUS a que están vinculados o asignados, teniendo en consecuencia, continuidad física con el correspondiente sector delimitado. En la mayoría de los casos la totalidad de cada fracción se encuentra incluida en un sector. En este caso los terrenos de S.G. deberán incluirse en la unidad o unidades de ejecución que se delimiten para el desarrollo del sector.

b) S.G. adscritos, constituidos por aquellas otras fracciones de los mismos, que se encuentran dentro de amplias áreas de S.G., y que no tienen continuidad física con el correspondiente sector delimitado. En la mayoría de los casos constituyen partes de determinadas fracciones delimitadas en zonas discontinuas respecto al sector. La asignación de estos S.G. podrá constituir una determinación del Plan Parcial,

mediante su inclusión en la unidad o unidades de ejecución que se establezcan para su desarrollo, o ser incorporados en la fase de gestión urbanística en el procedimiento para la delimitación de la unidad o unidades de ejecución. En ambos casos el promotor o promotores del Plan Parcial podrán delimitar libremente la fracción de terrenos del S.G. a incluir en la delimitación de la unidad o unidades de ejecución, si los propietarios de dicha fracción son a la vez promotores del Plan Parcial, en caso contrario, es decir cuando los propietarios de la fracción de terrenos del S.G. no sean promotores del Plan Parcial, la determinación de la fracción de terrenos del S.G. a incluir en la unidad o unidades de ejecución se ajustará a la siguiente regla de prioridad; Tendrán prioridad los terrenos colindantes a los ya obtenidos por el Ayuntamiento que estén situados más próximos a las zonas edificables. En el supuesto de que siguiendo este criterio resulten incluidos en la delimitación de la unidad o unidades de ejecución terrenos adquiridos por algún promotor o propietario de suelo para su inclusión en una unidad de ejecución determinada, se excluirán estos terrenos de la delimitación, previa demostración documental de sus derechos en la unidad de ejecución de que se trate, siendo sustituidos por otros determinados con los mismos criterios y se procederá a la ocupación directa de los terrenos excluidos de la delimitación a cambio del reconocimiento a su titular a integrarse en la unidad de ejecución en la que sea propietario.

C) El Ayuntamiento determinará la adscripción en cada caso al aceptar la iniciativa de planeamiento señalada en el art. 32.1. de la LOUA.

8. Los usos globales previstos por el PGOU para los Sectores (Residencial, Actividades Económicas y Residencial-Turístico) no podrán ser alterados por el planeamiento de desarrollo. Mediante el empleo de los coeficientes de homogeneización, las conversiones de techos de cada uso global contemplado para todo el sector o zona del mismo, sólo podrán producirse dentro de las tipologías compatibles con su uso global correspondiente. Si el PGOU contempla uso global de Actividades Económicas en un Sector, no podrá convertirse parte o todo su techo a usos residenciales o turísticos, y viceversa, si el PGOU contempla uso global Residencial o Residencial-Turístico, no podrá convertirse parte o todo su techo a usos de Actividades Económicas (en edificio exclusivo). En los casos de sectores con uso global mixto de Residencial y Actividades económicas, se aplicará el concepto anterior a cada uno de sus techos parciales previstos por el PGOU, y además ha de respetarse la zonificación determinada en los planos de usos del suelo.

El 30% de edificabilidad resultante de uso residencial estará destinada a Vivienda de Protección Oficial, debiendo los instrumentos de desarrollo determinar su situación y plazos de ejecución.

9. Los sectores de Suelo Urbano Sectorizado (S.U.S) cuyo planeamiento de desarrollo hay sido aprobado inicialmente con anterioridad a la Aprobación Inicial de este Plan General, continuarán tramitándose conforme las determinaciones del Plan al que desarrollen, sin perjuicio de la Disposición Transitoria Única de la Ley 13/2.005.

Artículo 7.2.3. Contenido de las fichas de condiciones del SUS.

En la clase de suelo urbanizable de SUS se establece una ficha reguladora para cada uno de los Sectores que recoge las condiciones de ordenación, el desarrollo previsto, su aprovechamiento y gestión, programación y plazos, objetivos, determinaciones de ordenación vinculantes y observaciones.

- Clase de suelo.
- Núcleo.
- Identificación y localización
- Área de Reparto.
- Objetivos, determinaciones vinculantes. Observaciones

- Condiciones de ordenación estructural.
- Condiciones de ordenación pormenorizada.
- Ordenación.
- Desarrollo y programación.

CAPÍTULO 7.3 RÉGIMEN DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO

Artículo 7.3.1. Ámbito y características.

Dentro del Suelo Urbanizable, se establece la subclase de Suelo Urbanizable Ordenado (S.U.O.).

Se incluye en esta clase de suelo los sectores de la Ensenada de San Miguel y la Avenida de la Costa que han sido clasificados como tal en la Revisión del Plan General. También se incorporan los sectores de suelo urbanizable sectorizado Aprobados Definitivamente con anterioridad a la formulación de presente Documento.

Para los suelos incorporados «ex novo» en la Revisión se han determinado dos Áreas de Reparto diferenciados de uso global característico Residencial-Turístico y Actividades Económicas respectivamente.

Artículo 7.3.2. Régimen urbanístico.

1. La aprobación de la Ordenación Detallada del Suelo Urbanizable Ordenado determina:

- a) La vinculación legal de los terrenos al proceso urbanizador y edificatorio del sector, en el marco de la correspondiente unidad de ejecución.
- b) La afectación legal de los terrenos al cumplimiento, en los términos previstos por el sistema de ejecución que se fije al efecto, de la distribución justa de los beneficios y cargas entre los propietarios y de los deberes enumerados en el artículo 51 de esta Ley, tal como resulten precisados por el instrumento de planeamiento.
- c) El derecho de los propietarios al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del noventa por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto, bajo la condición del cumplimiento de los deberes establecidos en el artículo 51, así como a ejercitar los derechos determinados en el artículo 50 de esta Ley.
- d) La afectación legal de los terrenos obtenidos por el municipio, en virtud de cesión obligatoria y gratuita por cualquier concepto, a los destinos previstos en el instrumento de planeamiento.
- e) El establecimiento de la Reserva de Suelo para Protección Oficial, correspondiente al 30%, como mínimo, de la edificabilidad de uso residencial

2. Las cesiones de terrenos a favor del municipio o Administración actuante comprenden:

- a) La superficie total de los sistemas generales y demás dotaciones correspondientes a viales, aparcamientos, parques y jardines, centros docentes, equipamientos deportivo, cultural y social, y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.
- b) La superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto. En los supuestos previstos en esta Ley, esta cesión podrá sustituirse, mediante resolución motivada, por el abono al municipio de su valor en metálico, tasado en aplicación de las reglas legales pertinentes.
- c) La superficie de suelo correspondiente a los excedentes de aprovechamiento. Dichos excesos se podrán destinar a compensar a propietarios afectados por sistemas generales y restantes dotaciones, así como a propietarios de terrenos con un aprovechamiento objetivo inferior al subjetivo en el área de reparto, y podrán sustituirse por otros aprovechamientos de igual valor urbanístico, o por su equivalente económico.

3. No es posible, con carácter general, la realización de otros actos edificatorios o de implantación de usos antes de la terminación de las obras de urbanización que los previstos en el artículo anterior. Sin embargo, podrá autorizarse la realización simultánea de la urbanización y edificación vinculada, siempre que se cumplan los requisitos establecidos en el apartado 1 del artículo 55.

Artículo 7.3.3. Contenido de las fichas del S.U.O.

En la clase de Suelo Urbanizable Ordenado (SUO) se establece una ficha reguladora para cada uno de los Sectores que recoge las condiciones de ordenación, el desarrollo previsto, su aprovechamiento y gestión, programación y plazos, objetivos, determinaciones de ordenación vinculantes y observaciones.

- Clase de suelo.
- Núcleo.
- Identificación y localización
- Área de Reparto.
- Objetivos, determinaciones vinculantes. Observaciones
- Condiciones de ordenación estructural.
- Condiciones de ordenación pormenorizada.
- Ordenación.
- Desarrollo y programación.

CAPÍTULO 7.4

RÉGIMEN DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

Artículo 7.4.1. Ámbito y características.

Dentro del Suelo Urbanizable se establece la subclase de Suelo Urbanizable no Sectorizado que incluye los suelos situados en el borde norte del núcleo de San Agustín destinados a medio y largo plazo al crecimiento residencial del mismo. Son usos incompatibles en el desarrollo de este suelo, el Uso de Actividades Económicas y el Residencial Turístico.

Artículo 7.4.2. Régimen urbanístico.

Su aprobación como suelo urbanizable no consolidado determina:

a) El derecho de formular el Ayuntamiento consulta sobre la viabilidad de estos suelos para su transformación. En su caso, la iniciativa de promover la transformación de los mismos para su adscripción como suelo urbanizable sectorizado u ordenado mediante la aprobación del correspondiente Plan de Sectorización.

b) La obligación de destinar el suelo al uso previsto por la ordenación urbanística, conservar y mantener el suelo y las edificaciones e instalaciones existentes en las debidas condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad, y ornato

Artículo 7.4.3. Contenido de las fichas del S.U.N.S

Para esta subclase de suelo en la ficha se establece:

- Condiciones de Ordenación Estructural (art.10.1.A.e de la LOUA).
- Condiciones para la Ordenación Pormenorizada (art. 10.2.A.e de la LOUA).
- Objetivos, determinaciones vinculantes. Observaciones.
- Identificación y localización del Ámbito.

TÍTULO VIII

RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO 8.1

DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN

Artículo 8.1.1. Definición y delimitación.

1. Constituye el suelo no urbanizable los terrenos que el Plan General incluye como tal, por concurrir alguna de las si-

guientes circunstancias a que se refiere el artículo 9 de la Ley 6/1998, y 46 de la LOUA, y en concreto:

a) Por estar sometido a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con los planes de ordenación territorial o legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.

b) Que el Plan General considera necesario preservar por los valores a que se ha hecho referencia en el apartado anterior, por su valor agrícola, ganadero o sus riquezas naturales.

2. La delimitación de suelo no urbanizable aparece grafada en la ordenación estructural del PGOU y dentro de su delimitación se han diferenciado las distintas categorías en función de las circunstancias que motivan su protección o de la conveniencia de preservar los valores agrícolas o riquezas naturales.

Artículo 8.1.2. Categorías del suelo no urbanizable.

Dentro del suelo no urbanizable se han establecido las categorías siguientes:

- Suelo No Urbanizable de protección por legislación específica.

- Paraje Natural.
- Reserva Natural.
- Dominio Público Marítimo Terrestre.
- Dominio Público Carretera.
- Vías Pecuarias.
- Zonas de Interés Cultural (B.I.C.).
- Suelos de riesgos naturales.
- Protección de cauces.

- Suelo No Urbanizable de protección por el P.O.T.P.A.o Planeamiento Municipal.

- Paisajes protegido y espacios de Interés ambiental y territorial.
- Zona de influencia del litoral.
- Lugares de Interés Comunitario L.I.C.
- Zona de Influencia de núcleos.
- Zonas degradadas.

- Suelo No Urbanizable de protección por su carácter natural o rural.

- De interés agrícola.

Artículo 8.1.3. Régimen urbanístico.

La compatibilidad de usos y actividades permitidas en las diferentes categorías de suelo no urbanizable, quedan establecidas en la matriz de compatibilidad que se incluye en el presente Plan, siendo matizadas las limitaciones parciales de uso en algunas zonas, mediante informes sectoriales.

CAPÍTULO 8.2

CONDICIONES GENERALES

Artículo 8.2.1. Núcleo de población.

1. Se entenderá por núcleo de población dentro del suelo no urbanizable, todo asentamiento humano que genere objetivamente demanda o necesidad de servicios urbanísticos propios de suelos urbanos tales como suministro de agua, saneamiento, alumbrado público o acceso viario público.

2. Se considera que se dan condiciones objetivas de posible formación de núcleo de población, en el municipio de El Ejido cuando concurren alguna de las siguientes causas:

a) Sea presumible la existencia de una parcelación urbanística conforme a lo previsto en el artículo 8.2.3.

b) Construcción de edificaciones de carácter y tipología urbana.

c) Concentración en un área determinada de edificaciones destinadas a viviendas, no respetando las distancias mínimas de separación a linderos.

d) La alineación de edificaciones de cualquier tipo a lo largo de carreteras o caminos clasificados, a distancia inferior a 100 metros entre ellas. Se exceptúan del cumplimiento de esta distancia, los almacenes agrícolas regulados en el Artículo 8.3.11 y las actividades reguladas en los artículos, 8.3.47, 8.3.50, 8.3.51, 8.3.52, 8.3.53, 8.3.54.

e) La ubicación, en un área determinada, de edificaciones destinadas a vivienda en número superior a 2, cuando la distancia de éstas a un núcleo de población existente sea inferior a 500 metros.

f) La construcción de cualquier edificación no permitida en la zona de que se trate.

Artículo 8.2.2. Parcelaciones en suelo no urbanizable.

1. En suelo no urbanizable quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas tal y como se definen en estas Normas y solo podrán realizarse parcelaciones con fines agrícolas. Estas parcelaciones se ajustarán a lo establecido en la legislación agraria y en cualquier caso, no podrán dar lugar a parcelas de dimensiones inferiores a aquéllas que racional y justificadamente puedan albergar una explotación, en función de las características específicas de cada tipo de terreno.

2. En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos en esta clase de suelo, no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, y en consecuencia no podrán autorizarse estas operaciones si generan parcelas inferiores a la mínima de cultivo.

3. De conformidad con la Ley 19/1995, de 4 de julio, sobre Modernización de Explotaciones Agrarias y la Resolución de 4 de noviembre de 1996 de la Dirección General de Desarrollo Rural y Actuaciones Estructurales por la que se determinan las unidades mínimas de cultivo en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma Andaluza, la unidad mínima de cultivo que se fija es de:

- a) Secano: 3,00 Has.
- b) Regadío: 0,25 Has.

Artículo 8.2.3. Prevención de las parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable.

1. Se presumirá que una parcelación es urbanística cuando en una finca matriz se realicen aislada o simultáneamente alguna de las actuaciones siguientes:

a) Parcelación sistemática de los terrenos con fines ajenos a la agricultura, aún cuando la superficie de las parcelas sea superior a la parcela mínima de cultivo.

Materialización sobre el terreno de trazados viarios propios de zonas urbanas.

b) Construcción o existencia de redes de servicios ajenos al uso agrícola.

En ningún caso se autorizarán parcelaciones en suelo no urbanizable, cuando entrañe riesgo de formación de núcleo de población o de agrupación de actividades no autorizables en este suelo.

2. No podrán autorizarse divisiones de parcelas que contengan edificaciones o instalaciones, si la parcela segregada o resto que contiene estas, no cumplen las condiciones que se definen en el presente Plan para poder autorizar la edificación o instalación existente.

Artículo 8.2.4. Actuaciones sobre terrenos forestales.

Con independencia del régimen de usos permitido por este PGOU para el Suelo No Urbanizable, todas aquellas actuaciones que supongan un cambio de uso de los terrenos forestales exijan autorización previa de la Consejería de Medio Ambiente, con arreglo a la Ley 2/1992 Forestal de Andalucía

y al Decreto 208/1997 por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía.

Artículo 8.2.5. Prestación compensatoria.

La prestación compensatoria tiene como objeto, conforme a la LOUA, grabar los actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculadas a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, en suelos que tengan el régimen de no urbanizable.

Están obligados al pago de una prestación compensatoria con ocasión del otorgamiento de licencia de obras por una cuantía del 10% del importe total de la inversión a realizar para su implantación efectiva, excluida la maquinaria y equipos, las personas físicas o jurídicas que promuevan los actos indicados en el párrafo anterior y expresamente los siguientes:

Las contenidas en la sección quinta y análogas

Los carteles publicitarios y las viviendas indicados en la Sección Sexta.

Las instalaciones al servicio de las carreteras, áreas de servicio, estaciones de servicio contenidas en la Sección Séptima.

CAPÍTULO 8.3

CONDICIONES DE USO Y CONSTRUCCIÓN

Sección Primera. Condiciones generales

Artículo 8.3.1. Usos permitidos.

En cada categoría de suelo no urbanizable se determinan, en los artículos siguientes, los usos permitidos que en general son los correspondientes a las actividades de producción agrícola y a la defensa y mantenimiento del medio natural o de los valores que merecen protección.

Artículo 8.3.2. Usos característicos.

De todos los usos permitidos en una zona se define como característico aquel que alcanza mayor intensidad, entendida como el que ocupa mayor superficie de territorio en la zona de que se trate, y es el que se utiliza para denominarle.

Artículo 8.3.3. Usos prohibidos.

Son usos prohibidos, con carácter general, en suelo no urbanizable, sin perjuicio de mayores limitaciones que se deriven de la categoría de suelo de que se trate, los siguientes:

a) El uso de nuevas viviendas familiares que no estén vinculadas a explotaciones agrícolas y en general el uso residencial.

b) Usos industriales, dotacionales, terciarios, comerciales y cualquier otro no ligado al medio rural, excepto los expresamente considerados de utilidad pública o interés social.

c) Los vertidos de residuos sólidos o líquidos de cualquier tipo, excepto los vertidos de residuos agrícolas en las zonas autorizadas.

d) Se considera que la cubierta impermeable de los invernaderos, así como cualquier construcción o instalación o relleno que impida el acceso del agua de lluvia al terreno y su filtración parcial en éste, supone una alteración de las condiciones naturales del terreno y por ello, en aplicación del artículo 45 de la Ley 29/1985 de Aguas, de 2 de agosto, y los concordantes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, se establecen las siguientes limitaciones:

- Queda prohibida la evacuación sobre los predios inferiores, colindantes o caminos públicos, de los caudales de aguas pluviales o las de condensaciones procedentes de cualquier cubierta impermeable, hasta alcanzar el umbral de escorrentía natural que tendría el terreno sin la cubierta impermeable.

- Los predios inferiores y los caminos públicos están obligados a recibir los caudales de aguas pluviales procedentes de cualquier cubierta impermeable, a partir del umbral de escorrentía natural del terreno sin la cubierta impermeable,

no pudiendo realizar obras ni instalar obstáculos que impidan esta servidumbre.

- Como consecuencia de lo anterior todas las construcciones o instalaciones agrarias con cubierta impermeable, están obligadas a disponer en el interior de la parcela un depósito con capacidad para almacenar el agua de lluvia o de condensación procedentes de las cubiertas impermeables, hasta el umbral de escorrentía natural del terreno sin cubierta impermeable, establecido en 35 lts/m². Estarán exentos de esta obligación las parcelas que puedan evacuar directamente a cauces públicos con salida al mar y aquellas que incluyan la filtración en el terreno, mediante sondeos u otros sistemas, de forma que quede garantizada la misma capacidad de evacuación de agua de lluvia que la del umbral de escorrentía. Todas las instalaciones destinadas a almacenar o evacuar las aguas de lluvia, deberán disponer de las medidas de seguridad necesarias para evitar riesgos accidentales.

- Quedan prohibidos los rellenos, muros o cualquier otro obstáculo en los predios inferiores que impidan la evacuación o produzcan acumulación de las aguas de escorrentía natural de los predios superiores

- El Ayuntamiento de El Ejido, de oficio o a instancia de los particulares interesados podrá promover obras de infraestructura para la evacuación de las aguas pluviales que no puedan ser almacenadas en las parcelas.

Artículo 8.3.4. Edificaciones e instalaciones permitidas.

Siempre que lo permitan las condiciones particulares de aplicación a las diferentes categorías de suelo no urbanizable, podrán autorizarse las construcciones siguientes:

a) Construcciones destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca y se ajusten en su caso a los planes o normas de los órganos competentes en materia de agricultura.

b) Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

c) Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.

d) Edificios aislados destinados a vivienda familiar o alojamientos vinculados a explotaciones agrícolas, en lugares en los que no exista posibilidad de formación de núcleo de población.

Las obras de reforma, ampliación o sustitución de las viviendas existentes en el suelo no urbanizable, con un máximo de 150 m² para vivienda y otros 150 m² para almacén anejo, siempre que quede demostrado que han sido utilizadas continuamente desde antes del año 1990. En el supuesto de que estas viviendas se encuentren en situación de fuera de ordenación por distancias a Caminos, Carreteras, Cauces y Z.M.T., o servidumbre de dominio público actual o previstas, las obras de ampliación o sustitución sólo podrán autorizarse si se ajustan a la normativa sectorial correspondiente. Para las obras de sustitución o ampliación la distancia a linderos podrá reducirse a 4,00 metros.

e) Las obras de rehabilitación, conservación o reforma de edificaciones, construcciones e instalaciones existentes, que no queden en situación de fuera de ordenación por distancias a Caminos, Carreteras, Cauces y Z.M.T. y que fueran construidos en su día conforme a licencia municipal.

f) Usos o instalaciones complementarios de los previstos en los apartados anteriores que no superen el 5% de la superficie construida del uso o instalación autorizable en la categoría de suelo no urbanizable correspondiente.

Artículo 8.3.5. Condiciones estéticas y ambientales.

Con independencia de la normativa sectorial que sea de aplicación en cada caso, se tendrán en cuenta las siguientes condiciones generales:

a) En los lugares de paisaje abierto o natural, sea rural o marítimo, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos singulares, típicos o tradicionales, y en las inmediaciones

de carreteras y caminos de carácter turístico o pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo.

b) No se permitirá en el suelo no urbanizable, la construcción de edificios de carácter y tipología urbana. Las construcciones utilizarán tipologías elementales, con volúmenes simples, soluciones constructivas y de materiales con el mínimo de elementos diferentes necesarios, proporciones y ritmos a tono con un claro predominio horizontal de la edificación, adaptándose en todo caso al ambiente. Las construcciones e instalaciones de utilidad pública o interés social podrán adoptar la tipología edificatoria más adecuada a sus fines.

c) Con objeto de reducir el impacto visual en el suelo no urbanizable, toda obra de edificación deberá incluir en su parcela la suficiente plantación de arbolado formando masas, hileras cortavientos paralelas al vallado, etc. Cuando en las parcelas colindantes existan invernaderos junto a la linde, no se harán plantaciones de arbolado de características tales que puedan perjudicar a la zona invernada, bien por la influencia de sus raíces o por la sombra que produzcan. En cualquier caso la línea de arbolado se situará a una distancia mínima de 6 m medidos en horizontal desde el tronco hasta el lindero en el que existan invernaderos.

d) El color a utilizar en zonas exteriores de edificios serán claros, preferiblemente blancos u ocres.

e) Se procurará aplicar las condiciones bioclimáticas de forma correcta, teniendo en cuenta la orientación, con utilización de elementos pasivos tales como parasoles, procurando regular las condiciones ambientales con elementos vegetales.

Sección Segunda. Condiciones particulares de los usos de producción agraria

Artículo 8.3.6. Usos de producción agraria.

Se consideran usos de producción agraria los siguientes:

a) Eriales o pastos.

b) Cultivos de secano.

c) Cultivos en regadío de hortalizas al aire libre.

d) Cultivos en regadío de frutales al aire libre.

e) Cultivos en regadío de hortalizas bajo malla.

f) Cultivos en regadío de ornamentales y flor bajo malla.

g) Cultivos en regadío de frutales bajo malla.

h) Cultivos intensivos en regadío de hortalizas bajo plástico, cristal u otro material de cubierta.

i) Cultivos intensivos en regadío de ornamental y flor bajo plástico, cristal u otro material de cubierta.

j) Cultivos intensivos en regadío de frutales bajo plástico, cristal u otro material de cubierta.

k) Producción de semillas germinadas y/ó plántulas.

Artículo 8.3.7. Derechos y deberes relacionados con los usos de producción agraria.

1. Se considera derecho del propietario del suelo no urbanizable el ejercicio de los usos indicados en el artículo anterior, salvo las limitaciones que se establezcan en el presente Plan en función de las categorías de suelo establecidas.

2. Se considera igualmente un derecho del propietario del suelo no urbanizable el de construcción de las instalaciones y edificaciones necesarias para la explotación productiva entendiéndose que este derecho incluye el vallado, la roturación y nivelación de las parcelas, la instalación de parrales o mallas, la construcción de invernaderos, las instalaciones de riego (balsa, red de riego y sus instalaciones de bombeo, fertilización, automatización), instalaciones de control de clima y almacén agrícola, las cuales deberán ajustarse a sus normas particulares previstas en el presente Plan. En cualquier caso la superficie máxima a ocupar con todas las construcciones e

instalaciones autorizables, no será superior al 5% de la superficie de la parcela.

3. Con objeto de favorecer el mejor uso y aprovechamiento agrícola de los terrenos y de los recursos naturales, toda explotación productiva está obligada a aprovechar los recursos naturales y reducir los impactos que su actividad pueda producir sobre las restantes explotaciones, las infraestructuras existentes y sobre el medio natural, por lo que se establecen los siguientes deberes a los titulares de explotaciones agrarias:

a) Toda la actividad productiva y las operaciones complementarias de ésta que deban efectuarse en la parcela donde se desarrolla la actividad, deberá realizarse en el interior de la misma, sin que puedan utilizarse terrenos de uso y dominio público para tales operaciones. En base a lo anterior deberá quedar libre de cualquier tipo de ocupación una superficie equivalente al 10% de la superficie de la parcela.

b) Todos los residuos procedentes de la actividad de producción agrícola, deberán ser almacenados, depositados o eliminados en la forma que se establece en la Ordenanza Municipal Reguladora correspondiente, debiendo reservarse en el interior de la parcela una superficie no inferior al 1% para el acopio temporal de dichos residuos, pudiendo incluirse dentro del porcentaje del 10% libre de ocupación.

c) Podrá admitirse un porcentaje libre de ocupación inferior al establecido, mediante un Proyecto Técnico en el que se justifiquen debidamente las reservas de espacio necesarias para realizar todas las operaciones de explotación en el interior de la parcela.

Sección Tercera. Condiciones particulares de aplicación a las construcciones necesarias para la producción agraria en la finca

Artículo 8.3.8. Vallados de parcelas rústicas.

1. Para el ejercicio de este derecho se precisará una licencia cuya finalidad es la de comprobar la adecuación de la instalación proyectada a las determinaciones del Plan.

2. Los vallados o cercas que se sitúen en los linderos con otras propiedades o caminos públicos deberán ser translúcidos y permeables, pudiendo ser opaca la base o zócalo de la valla hasta una altura máxima de 0,80 m sobre la rasante natural del terreno.

3. Los vallados alineados con caminos públicos existentes o propuestos como públicos en el Plan, por formar parte de la red de caminos municipales, deberán situarse a las distancias establecidas para cada categoría de carretera o camino.

4. Podrán condicionarse las licencias de vallado de parcelas, e incluso denegarse tales licencias, si el vallado propuesto supone un deterioro de las condiciones de las categorías de suelo no urbanizable siguiente:

- Interés ambiental y territorial.
- Paisajes protegidos.
- Paraje Natural.
- Reserva Natural.

Artículo 8.3.9. Parrales o instalaciones de mallas.

1. Para el ejercicio de este derecho se precisará una autorización cuya finalidad es la de comprobar la adecuación de la instalación proyectada a las determinaciones del Plan.

2. Los anclajes y soportes de las instalaciones de este tipo alineadas con caminos públicos existentes o propuestos como públicos en el Plan, por formar parte de la red de caminos municipales, deberán situarse a las distancias establecidas para cada categoría de carretera o camino.

3. Deberá dejarse libre de instalaciones un espacio destinado a acceso, carga, descarga y demás operaciones agrícolas necesarias, en el interior de la parcela. Dicho espacio se situará precisamente junto al camino de acceso, salvo que un

proyecto de explotación agrícola específico determine mejores localizaciones.

4. La ocupación máxima permitida con instalaciones de parral o malla será el 85% de la superficie de la parcela, salvo que mediante un proyecto de explotación agrícola se justifique la posibilidad de cumplir todas las condiciones de la presente normativa con ocupaciones superiores.

5. Se considera incompatible esta actividad con las siguientes categorías del suelo no urbanizable:

- Influencia de núcleos, en los primeros 50 m, a partir de la delimitación de suelo urbano o urbanizable.
- Interés ambiental y territorial.
- Paisajes protegidos¹.
- Paraje Natural.
- Reserva Natural.

Artículo 8.3.10. Invernaderos.

Se regulan en este artículo las instalaciones para la producción agraria bajo plástico y las de germinación de semillas.

1. Para el ejercicio de este derecho se precisará una autorización cuya finalidad es la de comprobar la adecuación de la instalación proyectada a las determinaciones de este Plan.

2. Se consideran incluidos en la instalación de invernadero, los muretes perimetrales cuya altura no sea superior a 0,50 m sobre la rasante del terreno, las nivelaciones del terreno natural y la incorporación de suelo de cultivo, los anclajes perimetrales, la estructura del invernadero y su cerramiento superior (cubierta) y lateral (bandas).

3. Deberá dejarse libre de instalaciones un espacio destinado a acceso, carga, descarga y demás operaciones agrícolas necesarias, en el interior de la parcela. Dicho espacio se situará precisamente junto al camino de acceso, salvo que un proyecto de explotación agrícola específico determine mejores localizaciones.

4. La ocupación máxima permitida con instalaciones de invernadero será el 85% de la superficie de la parcela, salvo que mediante un proyecto de explotación agrícola se justifique la posibilidad de cumplir todas las condiciones de la presente normativa con ocupaciones superiores.

5. Los linderos deberán quedar accesibles para las operaciones de limpieza y desinfección y permitirán la libre ventilación. Para ello las bandas laterales de cierre del invernadero se separarán como mínimo 1,50 m del lindero común con otras parcelas, salvo acuerdo expreso entre colindantes, que se acompañará a la solicitud de licencia, en la forma siguiente:

- Se acredite mediante documento público.
- Quede garantizada la eliminación de pluviales de ambos invernaderos de forma conjunta.

6. Los invernaderos alineados con caminos públicos existentes o propuestos como públicos en el Plan, por formar parte de la red de caminos municipales, deberán situarse a las distancias establecidas para cada categoría de carretera o camino.

7. Las instalaciones de invernaderos no podrán situarse a menos de 3,00 m de distancia de las viviendas existentes.

8. De conformidad con las normas sobre evacuación de aguas de lluvia previstas en este Plan, las instalaciones de los invernaderos incluirán las instalaciones necesarias para conducir las aguas de lluvia y de condensación de la cubierta hasta el depósito de recogida u otros dispositivos de evacuación previstos en el articulado de la normativa.

9. Se considera incompatible esta actividad con las siguientes categorías del suelo no urbanizable:

- Influencia de núcleos en los primeros 100 m a partir de la delimitación de suelo urbano o urbanizable.
- Interés ambiental y territorial.
- Paisajes protegidos.
- Paraje Natural.
- Reserva Natural.

Artículo 8.3.11. Almacenes agrícolas al servicio de la finca.

1. Se considera almacén agrícola al servicio de la finca, el necesario para el ejercicio de la actividad de producción agraria, incluido el espacio necesario para las instalaciones de tipificación de los productos y las oficinas e instalaciones necesarias de los semilleros.

2. La ocupación máxima de la parcela con almacenes agrícolas será el 2% de su superficie total, quedando incluido en este porcentaje, todas las construcciones que se puedan realizar en la finca, excepto la balsa y las destinadas a vivienda o alojamiento. En el caso de los semilleros la ocupación máxima será del 10%.

3. Solo podrán autorizarse almacenes agrícolas de una sola planta, y de altura máxima 4,5 m sobre la rasante natural del terreno, excepto que las características de la instalación que albergue precise alturas mayores. Para los semilleros se autorizan dos plantas, si la superior se destina a oficinas, y una altura máxima de 8 m.

4. Se consideran incompatibles los almacenes agrícolas con las siguientes categorías de suelo no urbanizable:

- Dominio Público Marítimo Terrestre
- Zona de interés cultural según su grado de protección.
- Influencia de núcleos si su superficie es superior a 150 m² o 500 m² en el caso de estructuras desmontables.
- Paraje Natural.
- Reserva Natural.
- Paisajes protegidos.
- Interés ambiental y territorial.

5. Se establece un retranqueo a linderos igual a la altura del almacén y como mínimo de 2,00 m. No obstante podrá autorizarse la construcción de almacenes pareados, sin separación al lindero común, siempre que se solicite conjuntamente la licencia de obras de ambas construcciones o el promotor del almacén cuente con autorización expresa del colindante, para adosarse con la edificación al lindero común.

6. Los almacenes alineados con caminos públicos existentes o propuestos como públicos en el Plan, por formar parte de la red de caminos municipales, deberán situarse a las distancias establecidas para cada categoría de carretera o camino. Cuando un almacén se sitúe en un cruce de caminos deberá dejar una distancia de visibilidad tal que permita a cualquier vehículo que se aproxime al cruce ver, desde una distancia de 20 m antes del cruce, una longitud de 20 m de todos los caminos que concurren en dicho cruce. Las distancias indicadas se medirán sobre el eje de los caminos.

7. Los almacenes agrícolas de superficie construida igual o inferior a 20,00 m², se consideran obra menor a efectos de condiciones necesarias para la obtención de licencia de obras.

8. Con objeto de facilitar a los agricultores la obtención de la licencia de obra para los almacenes de superficie construida no superior a 60,00 m², el Ayuntamiento podrá suscribir Convenios con Colegios Profesionales que regulen el acceso a los Proyectos de Obra y a la Dirección Técnica necesaria para dicha licencia.

9. Los acabados superficiales de los almacenes serán como mínimo un enfoscado y enalado, no admitiéndose como acabado las fábricas de materiales prefabricados para revestir. Los tonos a emplear serán blancos u ocres.

10. De conformidad con las normas de evacuación de aguas de lluvia previstas en este Plan, los almacenes agrícolas incluirán las canalizaciones necesarias para conducir las aguas de lluvia de la cubierta hasta el depósito de recogida, si su superficie construida es superior a 150 m².

Artículo 8.3.12. Balsas e instalaciones de riego y recirculación.

1. Para el ejercicio de este derecho se precisará una licencia cuya finalidad es la de comprobar la adecuación de la instalación proyectada a las determinaciones del Plan.

2. Además de la balsa necesaria para la producción agraria, deberá incluirse en toda finca con cultivos bajo cubierta

impermeable, los dispositivos de evacuación de las aguas pluviales que se determinan en estas Normas, en el caso que el sistema empleado sea el de depósito, éste será preferentemente excavado en el terreno sin revestimiento impermeable para facilitar la filtración del agua embalsada.

3. Cuando el perímetro de las balsas sobresalga de la rasante natural del terreno, deberá guardar los mismos retranqueos a caminos y linderos que los almacenes agrícolas. En cualquier caso el retranqueo de las balsas a los caminos públicos existentes o propuestos como públicos en el Plan, por formar parte de la red de caminos municipales, deberán situarse a las distancias establecidas para cada categoría de carretera o camino.

4. Las balsas deberán quedar protegidas con vallados u otras instalaciones que impidan el acceso accidental.

5. Se considera incompatibles las balsas de riego con las siguientes categorías de suelo no urbanizable:

- Paraje Natural.
- Reserva Natural.
- Paisajes protegidos.
- Influencia de núcleos, a menos de 25 m del límite de suelo urbano o urbanizable.
- Interés ambiental y territorial.
- Zona de interés cultural según su grado de protección.
- Dominio Público Marítimo Terrestre.

Artículo 8.3.13. Instalaciones de tipificación de la producción agraria.

1. Se entiende por instalaciones de tipificación de la producción agraria, las necesarias para realizar una clasificación previa de los productos agrarios por tamaños, categorías o cualquier otra característica diferenciadora que sea susceptible de aprecio comercial.

2. Las construcciones que alberguen estas instalaciones se consideren incluidas en los porcentajes correspondientes a los almacenes agrícolas, y cumplirán las normas previstas para éstos.

Artículo 8.3.14. Otras instalaciones al servicio de la producción agraria.

1. Las instalaciones de calefacción, iluminación, energía eléctrica, telefonía, aseo personal y cualquier otra al servicio de la producción agraria, requerirán para su autorización copia de los boletines expedidos por el instalador validados por el organismo autónomo competente.

2. Todas las instalaciones que sobresalgan de la rasante deberán situarse a la distancia de linderos o caminos indicada para los almacenes agrícolas, excepto los Centros de Transformación que podrán situarse en la línea de vallado establecida para cada carretera o camino.

Sección Cuarta. Condiciones particulares de aplicación a las construcciones necesarias para la producción agraria fuera de la finca

Artículo 8.3.15. Embalses y depósitos de agua para riego.

1. Se consideran incluidos en este artículo los embalses y depósitos de agua para la regulación y abastecimiento de una red de riego pública o privada de la que se deriven las tomas o acometidas de los regantes particulares.

2. Para su autorización se requiere la presentación de un Proyecto Técnico, visado por el Colegio Profesional correspondiente en el que se justifiquen las siguientes condiciones:

- a) Capacidad de embalse en función de la superficie regable a la que sirven.
- b) Evacuación de derrames accidentales a cauces públicos u otro sistema que garantice que dichos derrames no producirán daños a terceros ni a caminos públicos.
- c) Separación de la construcción sobre rasante a linderos privados una distancia superior a la altura del depósito y no me-

nor de 2 m. Las construcciones bajo rasante podrán situarse a 2 m de los linderos. Respecto de caminos públicos la separación será como mínimo la establecida para las balsas privadas.

3. Esta actividad es incompatible con las siguientes categorías de suelo:

- Paraje Natural.
- Reserva Natural.
- Paisajes protegidos.
- Influencia de núcleos.
- Interés ambiental y territorial
- Zona de interés cultural, según su grado de protección.
- Dominio Público Marítimo Terrestre.

Artículo 8.3.16. Redes de riego.

1. Se consideran incluidas en este artículo las conducciones de riego y sus instalaciones que discurren por caminos públicos o clasificados en la red viaria municipal y cuya finalidad es la de distribuir el agua de riego a más de una propiedad diferente.

2. Las redes de riego que discurran por caminos públicos existentes o propuestos como públicos en el Plan, por formar parte de la red de caminos municipales, estarán sujetas a licencia en base a un Proyecto Técnico, visado por el Colegio Profesional correspondiente que deberá cumplir las siguientes condiciones:

a) Las conducciones deberán situarse adosadas a una de las márgenes del camino y enterradas, a una profundidad mayor de 1,50 m medida desde la rasante del camino a la generatriz superior de la conducción.

b) La tapa de las arquetas y demás elementos registrables, deberán realizarse coincidiendo con la rasante del camino, de forma que no suponga obstáculo para la circulación. Si el camino no estuviere pavimentado, deberá pavimentarse la totalidad del ancho del camino en una longitud de 10 m antes y después del elemento registrable para evitar que las posibles erosiones del camino, dejen al descubierto el elemento de que se trate y pueda ser causa de accidentes.

3. El titular de la conducción será responsable de los daños que las averías de la conducción puedan ocasionar a los caminos por los que discurre. Esta condición se hará constar en la autorización que se otorgue.

Artículo 8.3.17. Centros de Transformación y redes de energía eléctrica.

1. Se incluyen en este artículo las instalaciones de Centros de Transformación de Energía Eléctrica y las redes de Media Tensión y distribución en Baja Tensión, para servicio de las fincas agrícolas.

2. Las redes aéreas que discurran paralelamente a caminos públicos existentes o propuestos como públicos en el Plan, por formar parte de la red de caminos municipales, estarán sujetas a autorización en base a un Proyecto Técnico visado por el Colegio Profesional correspondiente que tendrá en cuenta el carácter público de dichos caminos, a efectos de limitaciones de distancias y alturas de cruzamiento conforme a lo previsto en el Reglamento Electrotécnico correspondiente. No se autorizarán tendidos subterráneos bajo los caminos considerados públicos en este apartado.

3. Las construcciones que alberguen los Centros de Transformación, deberán cumplir los retranqueos a caminos públicos establecidos para las vallas en el artículo 8.4.4 y a linderos privados guardarán los retranqueos establecidos para los almacenes agrícolas en el artículo 8.3.11.

Artículo 8.3.18. Redes de Telefonía.

1. Se incluyen en este artículo las redes de telefonía al servicio de las fincas agrícolas.

2. Los tendidos aéreos de la red de telefonía deberán situarse a una distancia de los caminos públicos existentes

o propuestos como públicos en el Plan, por formar parte de la red de caminos municipales, igual o mayor que la prevista para los vallados para cada categoría de camino.

3. No se autorizarán tendidos subterráneos bajo los caminos considerados públicos.

Sección Quinta. Condiciones particulares de aplicación a las edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social

Artículo 8.3.19. Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social.

Se consideran edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social, los equipamientos colectivos que deban ubicarse necesariamente en este tipo de suelo, en razón a su propia esencia o por la mejor situación respecto de la población a la que sirven, las actividades necesarias o complementarias de la producción agraria, el almacenamiento y comercialización de productos peligrosos de cualquier naturaleza, las plantas de tratamiento de áridos, de fabricación de hormigones y de aglomerado, los almacenes de materiales y parques de maquinaria al aire libre, los centros e instalaciones de investigación y desarrollo de la producción agraria, los centros e instalaciones docentes y de formación agrícola, la acampada turística, las actividades de ocio, recreativas o deportivas y las plantas de reciclado de residuos de la agricultura.

Artículo 8.3.20. Procedimiento de autorización.

Previamente a su tramitación específica en función de la actividad de que se trate, deberá aprobarse, conforme a lo establecido en el artículo 52.1.B de la LOUA, el correspondiente Proyecto de Actuación según el procedimiento descrito en los artículos 42 y 43 del mismo Texto legal. El procedimiento para la aprobación de un Proyecto de Actuación es el siguiente.

- Solicitud del interesado acompañado del Proyecto de Actuación.

- Resolución sobre su admisión o inadmisión a trámite a tenor de la concurrencia o no de los requisitos establecidos en la LOUA y en el PGOU.

- Admitido a trámite, se someterá a información pública por un periodo de 20 días.

- Informe de la Consejería competente en materia de urbanismo que deberá ser emitido en el plazo máximo de treinta días.

- Resolución del Ayuntamiento Pleno aprobando o denegando el Proyecto de Actuación.

- Publicación de la resolución

El Proyecto de Actuación contendrá la documentación señalada en el apartado 5 del artículo 42 de la LOUA.

Artículo 8.3.21. Condiciones generales de edificación.

1. Como norma general se establece que la implantación de edificaciones de utilidad pública e interés social, no debe dar lugar a la concentración de varias en un área determinada que propicie la aparición de un núcleo de edificaciones. A estos efectos se limita la distancia entre edificaciones a 100 m, cuando se sitúen a lo largo de carreteras o caminos públicos, en cualquiera de sus márgenes.

2. Las condiciones de edificación, teniendo en cuenta la gran variedad de actividades incluidas en esta sección, se regulan en las condiciones específicas de cada una de ellas.

Artículo 8.3.22. Edificios destinados a comercialización y almacenamiento de productos fertilizantes y fitosanitarios.

1. Se consideran incluidos en este artículo el almacenamiento y comercialización de productos fertilizantes químicos y fitosanitarios inoivos, nocivos y tóxicos admitiéndose también, conjuntamente con estos productos, la comercialización y almacenamiento de plásticos, alambres y material de riego agrícola como actividad complementaria de la actividad principal.

2. La autorización de estas actividades estará sujeta al procedimiento establecido para las actividades de utilidad pública o interés social, en el artículo 8.3.20.

3. Las condiciones de la edificación serán, además de las de carácter general establecidas para este suelo y para las actividades de utilidad pública e interés social, las siguientes:

- a) Parcela mínima: 2.500 m².
- b) Ocupación máxima de parcela: 50%
- c) Altura máxima: 7 m y 1 planta.

d) Separación a linderos: Para las construcciones por encima de la rasante se establecen 10 m para la construcción principal y 5 m para las secundarias que no superen 30 m² de superficie construida. Para las construcciones bajo rasante o depósitos que no alberguen productos peligrosos, se podrá reducir la distancia a 2 m.

e) Separación a caminos: Será el establecido para las edificaciones, de acuerdo con la categoría de camino de que se trate.

f) Esta actividad se considera incompatible con las siguientes categorías del suelo no urbanizable:

- Paraje Natural.
- Reserva Natural.
- Paisajes protegidos.
- Influencia de núcleos.
- Interés ambiental y territorial.
- Zona de interés cultural, según su grado de protección.
- Dominio Público Marítimo Terrestre.
- Áreas con riesgo de inundación.
- Influencia de cauces públicos.

g) Deberán tener acceso directo desde carreteras de rango igual o superior a los caminos rurales de primer orden, o camino de segundo orden asfaltado, con objeto de no interferir en las actividades productivas.

h) De conformidad con las normas de evacuación de aguas de lluvia, previstas en este Plan, los almacenes agrícolas incluirán las canalizaciones necesarias para conducir las aguas de lluvia de la cubierta hasta el depósito de recogida.

Artículo 8.3.23. Almacenamiento y manipulación de abonos orgánicos de origen animal.

1. Se considera incluido en este artículo las actividades de almacenamiento, manipulación y comercialización de forma conjunta o aislada, de abonos orgánicos de origen animal, ya sea en edificios o al aire libre.

2. La autorización de esta actividad, cuando sea ejercida en edificios, estará sujeta al procedimiento establecido para las edificaciones de utilidad pública o interés social en el artículo 8.3.20, y las condiciones de la edificación serán las determinadas para los edificios destinados a comercialización y almacenamiento de productos fertilizantes y fitosanitarios.

3. La autorización de esta actividad, cuando sea ejercida al aire libre, estará sujeta a las siguientes condiciones:

a) La parcela mínima será de 5.000 m², debiendo dejarse libre de acopio una distancia a linderos superior a 15 m.

b) El perímetro de la parcela deberá quedar vallado y con una plantación de arbolado conforme a las condiciones generales establecidas en este Plan.

c) La distancia de la actividad a cualquier delimitación de suelo urbano o urbanizable será mayor de 500 m y de 250 m a cualquier vivienda o centro de trabajo existente.

d) Deberá tener acceso desde caminos de 2.º ó 3.º orden, no siendo de aplicación el artículo 8.4.4.7 del presente documento.

4. El ejercicio de esta actividad es incompatible con las siguientes categorías de suelo:

- Paisajes protegidos
- Zona de interés cultural, según su grado de protección.
- Interés ambiental y territorial.
- Influencia de núcleos.
- Paraje Natural.
- Reserva Natural.
- Dominio Público Marítimo Terrestre.

- Dominio Público Carretera.

Artículo 8.3.24. Centros de manipulación y comercialización de productos agrícolas.

a) Se regulan en este artículo las condiciones en las que podrán autorizarse las construcciones destinadas a las actividades de manipulación y comercialización, ya sea de forma conjunta o separada, de los productos agrícolas.

b) La autorización de estas actividades estará sujeta al procedimiento establecido para las actividades de utilidad pública o interés social en el artículo 8.3.20.

c) Las condiciones de edificación serán, además de las de carácter general establecidas para este suelo y para las actividades de utilidad pública e interés social, las siguientes:

- Parcela mínima: 10.000 m².

- Ocupación máxima de parcela: 45%.

- Altura máxima: 9 m medidos desde el terreno al arranque de la cubierta y 2 plantas.

- Separación a linderos: Para las construcciones por encima de la rasante, 1,5 veces la altura total de la edificación principal y como mínimo 10 m. Para las construcciones secundarias, de superficie inferior a 50 m², podrá reducirse a 5,00 m.

- Para las construcciones bajo rasante o depósitos que no alberguen productos peligrosos, se podrá reducir la distancia a 2 m.

- Se podrán autorizar casetas de control menores de 10 m² con las mismas condiciones que los transformadores según el artículo 8.3.17.3 del presente documento.

- Separación a caminos: Será el establecido para las edificaciones de acuerdo a la categoría de camino de que se trate.

- Zona verde mínima: No será inferior al 15% de la superficie de la parcela, podrá situarse en los retranqueos perimetrales y se destinará forzosamente a arbolado y jardinería.

- Zona de maniobra y espera de vehículos: No será inferior al 40% de la superficie de la parcela y se destinará a las operaciones de carga, descarga y esperas.

- Situación: En carreteras o caminos rurales de primer orden pavimentados o que su pavimentación se haya previsto en un Plan Especial. También se podrá ubicar en parcelas con fachada a caminos de segundo orden. En este caso será por cuenta del titular de la actividad la adaptación del camino a la Ley de Carreteras, al Reglamento General de Carreteras, y Norma 3.1-I.C. Trazados, debiendo pavimentarlo, corregir su trazado, señalización, etc. En el tramo previsto de circulación de vehículos pesados.

d) Esta actividad se considera incompatible con las siguientes categorías del suelo no urbanizable:

- Paisajes protegidos.
- Interés ambiental y territorial.
- Influencia de núcleos.
- Paraje Natural.
- Reserva Natural.
- Dominio Público Marítimo Terrestre.
- Zona de interés cultural, según su grado de protección.
- Influencia de cauces públicos.
- Áreas con riesgo de inundación.

Todo ello conforme al cuadro general de compatibilidad de usos previstos en el presente Plan.

e) Podrán admitirse, como construcciones e instalaciones complementarias de la actividad principal, los depósitos y surtidores de combustible, almacenamiento y comercialización de fitosanitarios, vivienda para guarda y restauración al servicio de la actividad, con la limitación de superficie establecida en las condiciones generales de uso y construcción previstas en este suelo.

f) De conformidad con las normas de evacuación de aguas de lluvia previstas en este Plan, en el proyecto del Centro se incluirán las canalizaciones necesarias para conducir las aguas de lluvia de las cubiertas hasta el depósito de recogida.

g) A los centros de manipulación y comercialización existentes en el momento de la aprobación de este Plan que se encuentren en trámite, pero que aun no cuenten con licencia municipal de obras, no le serán de aplicación las condiciones de retranqueos y distancias establecidas en este Plan para estos centros, tampoco las condiciones de la zona de influencia de núcleos y las de áreas de riesgo de inundación, para la obtención de la licencia.

Podrán realizarse ampliaciones en las que sí se tendrán en cuenta las condiciones de retranqueos en este artículo, sin sobrepasar el 45% de ocupación y mantengan la misma actividad.

Artículo 8.3.25. Almacenamiento de productos inflamables, gases o líquidos.

1. Se incluyen en este artículo las condiciones a que se someterán las actividades de almacenamiento y la comercialización de productos inflamables, gases o líquidos para uso doméstico o agrícola en instalaciones al aire libre o edificaciones. Se excluye de esta actividad la comercialización de combustibles líquidos que tiene su propia regulación.

2. La autorización de esta actividad, cuando sea ejercida en edificios, estará sujeta al procedimiento establecido para las actividades de utilidad pública e interés social en el artículo 8.3.20, y las condiciones de edificación serán las determinadas para los edificios destinados a la comercialización y almacenamiento de productos fertilizantes y fitosanitarios. El perímetro de la parcela deberá quedar vallado.

3. La autorización de esta actividad, cuando sea ejercida al aire libre estará sujeta al mismo procedimiento indicado en el punto 2 y a las siguientes condiciones:

- a) La parcela mínima será de 2.500 m², debiendo dejarse libre de acopio una distancia a linderos superior a 10 m.
- b) El perímetro de la parcela deberá quedar vallado.

4. El emplazamiento de estas actividades cumplirán con la legislación sectorial que le sea de aplicación. Esta actividad se considera incompatible con las siguientes categorías del suelo no urbanizable:

- Influencia de cauces públicos.
- Áreas con riesgo de inundación.
- Paisajes protegidos.
- Interés ambiental y territorial.
- Dominio Público Marítimo Terrestre.
- Paraje Natural.
- Reserva Natural.
- Zona de interés cultural.
- Dominio Público Carretera.

Todo ello conforme al cuadro general de compatibilidad de usos previstos en el presente Plan.

De conformidad con las normas de evacuación de aguas de lluvia previstas en este Plan, en el proyecto del Centro se incluirán las canalizaciones necesarias para conducir las aguas de lluvia de las cubiertas hasta el depósito de recogida.

Artículo 8.3.26. Almacenamiento de productos explosivos.

1. Se regulan en este artículo las condiciones a que se someterán la actividad de almacenamiento y comercialización de productos explosivos y material de pirotecnia.

2. La autorización de esta actividad estará sometida a su propia reglamentación y al procedimiento establecido para las actividades de utilidad pública e interés social en el artículo 8.3.20.

3. Además de las limitaciones de emplazamiento establecidas en su propia reglamentación, esta actividad deberá situarse a una distancia superior a 2 km de cualquier delimitación de suelo urbano o urbanizable y a una distancia superior a 500 m de viviendas o centros de trabajo. Se considera incompatible con las siguientes categorías de suelo no urbanizable:

- Influencia de núcleos.
- Paisajes protegidos.

- Interés ambiental y territorial.
- Paraje Natural.
- Reserva Natural.
- Dominio Público Marítimo Terrestre.
- Dominio Público Carretera.
- Influencia de cauces públicos.

Todo ello conforme al cuadro general de compatibilidad de usos previsto en el presente Plan.

4. Las condiciones de la edificación serán las determinadas en su reglamentación específica y como mínimo las establecidas para los edificios destinados a la comercialización y almacenamiento de productos fertilizantes y fitosanitarios.

5. De conformidad con las normas de evacuación de aguas de lluvia previstas en este Plan, en el proyecto del Centro se incluirán las canalizaciones necesarias para conducir las aguas de lluvia de las cubiertas hasta el depósito de recogida.

Artículo 8.3.27. Almacenamiento y comercialización de productos muy tóxicos.

1. Se regulan en este artículo la actividad de almacenamiento y comercialización de productos muy tóxicos, cualquiera que sea el uso a que sean destinados.

2. La autorización de esta actividad estará sometida a su propia reglamentación y al procedimiento establecido para las actividades de utilidad pública e interés social en el artículo 8.3.20.

3. Además de las limitaciones de emplazamiento establecidas en su propia reglamentación, esta actividad no podrá ejercerse a menos de 2 km de cualquier delimitación de suelo urbano o urbanizable y se considera incompatible con las siguientes categorías del suelo no urbanizable:

- Influencia de núcleos
- Paisajes protegidos
- Interés ambiental y territorial
- Paraje Natural
- Reserva Natural
- Dominio Público Marítimo Terrestre
- Influencia de cauces públicos.
- Áreas con riesgo de inundación.
- Zona de interés cultural, según su grado de protección.

Todo ello conforme al cuadro general de compatibilidad de usos previstos en el Plan.

4. En el caso de que los productos que se almacenen estén destinados a usos agrícolas, podrá ejercerse esta actividad en la misma parcela junto con la de comercialización y almacenamiento de productos fertilizantes y fitosanitarios.

5. Las condiciones de la edificación serán las determinadas en su reglamentación específica y como mínimo las establecidas para los edificios destinados a la comercialización y almacenamiento de productos fertilizantes y fitosanitarios.

6. De conformidad con las normas de evacuación de aguas de lluvia previstas en este Plan, en el proyecto del Centro se incluirán las canalizaciones necesarias para conducir las aguas de lluvia de las cubiertas hasta el depósito de agua.

Artículo 8.3.28. Plantas de tratamientos de áridos.

1. Se consideran plantas de tratamiento de áridos las instalaciones que tienen por objeto la obtención de áridos para su empleo en la construcción. Se incluyen en esta actividad todas o alguna de las operaciones de machaqueo, molienda, clasificación y lavado de zahorras naturales o piedra.

2. La actividad de tratamiento de áridos puede desarrollarse en la cantera donde se extraen las tierras, arenas o piedra, en cuyo caso deberá incluirse en el Proyecto de la actividad extractiva y serán autorizadas conjuntamente con aquella.

3. Si la planta de tratamiento de áridos, no está situada en la cantera donde se desarrolla la actividad extractiva su autorización estará sometida a la tramitación ambiental prevista en la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental

y al procedimiento establecido para las actividades de utilidad pública e interés social en el artículo 8.3.20.

4. La documentación necesaria para el trámite ambiental incluirá, además de lo que proceda conforme al Reglamento de aplicación, la siguiente:

a) Justificación del emplazamiento propuesto, en base a la situación de la cantera o canteras que proporcionan el material y del destino final del producto obtenido.

b) Accesos desde la cantera o canteras a la planta y desde ésta al destino final e incidencia del tráfico de camiones que se genere sobre los caminos que se utilizarán, indicando el tipo de pavimento de cada camino.

c) Señalamiento de las actividades agrícolas, ganaderas, viviendas, centros de trabajo y cualquier otro uso existente en la superficie que encierra una circunferencia de centro el de la actividad y radio 500 m.

5. Se consideran incompatibles las instalaciones de tratamiento de áridos con las siguientes categorías de suelo:

- Influencia de núcleos.
- Paisajes protegidos.
- Interés ambiental y territorial.
- Paraje Natural.
- Reserva Natural.
- Dominio Público Marítimo Terrestre.
- Dominio Público Carretera.
- Zona de interés cultural.

6. La autorización de instalaciones de tratamiento de áridos en los suelos de interés agrícola y en las cubetas endorreicas, queda sometida a las siguientes condiciones:

a) El Ayuntamiento decidirá en cada caso, en función del emplazamiento de la instalación propuesta y su posible incidencia sobre otras actividades existentes, si admite a trámite o no la solicitud.

b) Sólo podrán autorizarse las plantas cuyas instalaciones potencialmente productoras de polvo tales como, machaqueo, molienda, clasificación y acopio de arenas y finos, dispongan de medidas correctoras para evitar la emisión de polvo y estén situadas a una distancia superior a 20 m de cualquiera actividad agrícola o ganadera. En esta distancia se ubicará una protección arbórea.

c) Las aguas procedentes del lavado de áridos no podrán evacuar a cauces públicos salvo que estos tengan salida al mar.

d) Sólo se permite su implantación en carreteras de 3º nivel y caminos rurales de 1.º y 2.º nivel.

7. El Proyecto de Instalación que sirva de base para la autorización, deberá estar redactado por técnico competente y con visado colegial y definirá las condiciones de la planta debiendo incluir, además de lo previsto en su reglamentación específica y en los puntos anteriores de este mismo artículo, lo siguiente:

a) Pavimentación de los caminos de acceso desde la cantera o canteras a la planta y desde ésta al destino final del producto (en los tramos carentes de pavimento asfáltico), si dichos caminos son públicos existentes o propuestos como públicos en el Plan por formar parte de la red de caminos municipales. El Presupuesto del Proyecto deberá incluir el coste de esta pavimentación.

b) Formación de una barrera vegetal de árboles de altura, tales como cipreses o similares que admitan su plantación adosada y que cumplirán las condiciones generales establecidas para las plantaciones de arbolado. Para el mantenimiento de la barrera vegetal se dispondrá un sistema de riego automatizado.

8. Las condiciones que deberán cumplir las construcciones y edificaciones asociadas a esta actividad serán, además de las de carácter general establecidas para esta clase de suelo, las siguientes:

- Parcela mínima: 10.000 m² (para esta actividad exclusivamente).

- Ocupación máxima de parcela: 5% incluidas las correspondientes a la actividad extractiva si se ejerce en la misma parcela.

- Altura máxima: 7 m y 1 planta.

- Separación a linderos: 10 m para cualquier construcción o instalación. Para las construcciones bajo rasante o depósitos que no alberguen productos peligrosos, se podrá reducir la distancia a 2 m.

- Separación a caminos: Será el establecido para las edificaciones de acuerdo con la categoría de camino de que se trate.

- No podrá autorizarse el inicio de la actividad sin que se haya ejecutado la pavimentación de los caminos de acceso. Como garantía de cumplimiento del compromiso de pavimentación, el titular de la actividad deberá prestar una fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la Administración Local, por un importe igual al del presupuesto previsto en el proyecto, que podrá ser revisado si los precios previstos no se ajustan a los de mercado. Si se iniciase la actividad sin que se hayan pavimentado los caminos, el Ayuntamiento de El Ejido, procederá a la ejecución subsidiaria con cargo a la fianza.

Artículo 8.3.29. Plantas de fabricación de hormigón y aglomerado asfáltico.

1. Es de aplicación lo previsto en el presente artículo a las instalaciones que tienen por objeto la fabricación de aglomerados a partir de áridos, tales como hormigones y aglomerados asfálticos. Se considera también incluida en esta actividad la fabricación de materiales derivados del hormigón para su empleo en la construcción.

2. La actividad de fabricación de aglomerados asfálticos, hormigón y derivados de éste, puede desarrollarse conjuntamente con la planta de tratamiento de áridos o en la cantera donde se desarrolla la actividad extractiva, en cuyo caso deberá incluirse en el Proyecto de la actividad principal y será autorizada conjuntamente con ésta.

3. Si en el emplazamiento propuesto sólo se pretende ejercer la actividad de fabricación de aglomerados y derivados, su autorización estará sometida a la tramitación ambiental prevista en la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y al procedimiento establecido para las actividades de utilidad pública e interés social en el artículo 8.3.20.

4. La documentación necesaria para el trámite ambiental incluirá, además de la que proceda conforme al Reglamento de aplicación, la siguiente:

a) Justificación del emplazamiento propuesto, en base a la situación de la planta de tratamiento de áridos que proporciona éstos y al destino final del producto obtenido.

b) Accesos desde la planta de tratamiento de áridos a la de fabricación de aglomerado y desde ésta al destino final, e incidencia del tráfico de camiones que se genere sobre los caminos que se utilizarán, indicando el tipo de pavimento de cada camino.

c) Señalamiento de las actividades agrícolas, ganaderas, viviendas, centros de trabajo y cualquier otro uso existente en la superficie que encierra una circunferencia de centro el de la actividad y radio 250 m.

5. Se consideran incompatibles las plantas de fabricación de aglomerados y derivados con las siguientes categorías de suelo:

- Influencia de núcleos.
- Paisajes protegidos.
- Interés ambiental y territorial.
- Paraje Natural.
- Reserva Natural.
- Dominio Público Marítimo Terrestre.
- Dominio Público Carretera.
- Zona de interés cultural.

6. La autorización de plantas de fabricación de aglomerados y derivados en los suelos de interés agrícola y en las Áreas con riesgo de inundación, cubetas endorreicas, queda sometida a las siguientes condiciones:

a) El Ayuntamiento decidirá en cada caso, en función del emplazamiento de la instalación propuesta y su posible incidencia sobre otras actividades existentes, si admite a trámite o no la solicitud.

b) Sólo podrán autorizarse las instalaciones en las que los elementos potencialmente productores de polvo tales como silos de cemento y acopio de arenas y finos, dispongan de medidas correctoras para evitar la emisión de polvo y estén situadas a una distancia superior a 20 m de cualquier actividad agrícola o ganadera. En esta distancia se ubicará una protección arbórea.

c) Deberán disponer de los elementos de recogida de aguas necesario para evitar la salida al exterior de la parcela de las aguas empleadas en los procesos de fabricación.

d) Sólo se permitirá su implantación en carretera de tercer nivel y caminos rurales de 1.º y 2.º nivel.

7. El Proyecto de Instalación que sirva de base para la autorización, deberá estar redactado por técnico competente y con visado colegial y definirá las condiciones de la planta debiendo incluir, además de lo previsto en su reglamentación específica y en los puntos anteriores de este mismo artículo, lo siguiente:

a) Pavimentación de los caminos de acceso desde la cantera o canteras a la planta y desde ésta al destino final del producto (en los tramos carentes de pavimento asfáltico), si dichos caminos son públicos existentes o propuestos como públicos en el Plan por formar parte de la red de caminos municipales. El Presupuesto del Proyecto deberá incluir el coste de esta pavimentación.

b) Formación de una barrera vegetal de árboles de altura, tales como cipreses o similares que admitan su plantación adosada y que cumplirán las condiciones generales establecidas para las plantaciones de arbolado. Para el mantenimiento de la barrera vegetal se dispondrá un sistema de riego automatizado.

8. Las condiciones que deberán cumplir las construcciones y edificaciones asociadas a esta actividad serán, además de las de carácter general establecidas para esta clase de suelo las siguientes:

- Parcela mínima: 10.000 m² para esta actividad exclusiva, si realiza más de una actividad la parcela mínima será la suma de las parcelas mínimas correspondientes a cada actividad.

- Ocupación máxima de parcela: 10% para la actividad de fabricación de aglomerados que podrá aumentarse hasta el 15% si se incluye fabricación de derivados del hormigón. Cuando se realicen otras actividades la ocupación máxima será media de las ocupaciones máximas ponderadas respecto de las parcelas mínimas correspondientes.

- Altura máxima: 7 m y 2 plantas.

- Separación a linderos: 10 m para cualquier construcción o instalación. Para las construcciones bajo rasante o depósitos que no alberguen productos peligrosos, se podrá reducir la distancia a 2 m.

- Separación a caminos: Será el establecido para las edificaciones de acuerdo con la categoría de camino de que se trate.

- No podrá autorizarse el inicio de la actividad sin que se haya ejecutado la pavimentación de los caminos de acceso. Como garantía de cumplimiento del compromiso de pavimentación, el titular de la actividad deberá prestar una fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la Administración Local, por un importe igual al del presupuesto previsto en el proyecto, que podrá ser revisado si los precios previstos no se ajustan a los de mercado. Si se iniciase la actividad sin que se

hayan pavimentado los caminos, el Ayuntamiento de El Ejido, procederá a la ejecución subsidiaria con cargo a la fianza.

Artículo 8.3.30. Almacenes de materiales y parques de maquinaria al aire libre.

1. Se consideran incluidos en este apartado las actividades siguientes:

a) Almacenes de materiales de construcción en general y de invernaderos en particular y tratamiento y almacenamiento de maderas para uso agrícola.

b) Chatarrerías y depósito y desguace de vehículos.

c) Parques de maquinaria de movimiento de tierras, excluidos los vehículos y elementos de transporte a larga distancia.

Se podrán autorizar también en base a este artículo otras actividades similares a las indicadas que precisen grandes superficies al aire libre para el desarrollo de su actividad.

2. Estas actividades se consideran incompatibles con las siguientes categorías de suelo:

Influencia de los núcleos de población, en los primeros 50 m a partir de la delimitación de suelo urbano y urbanizable. La superficie construida no podrá ser superior a 500 m², dentro de la franja de influencia a núcleos.

- Paisajes protegidos.
- Interés ambiental y territorial.
- Paraje Natural.
- Reserva Natural.
- Dominio Público Marítimo Terrestre.
- Dominio Público Carretera.
- Zona de interés cultural según su grado de protección.

3. El procedimiento para su autorización será el establecido para las actividades de utilidad pública e interés social en el artículo 8.3.20.

4. El Proyecto de la Actividad que sirva de base para la autorización, deberá estar redactado por técnico competente y con visado colegial, definirá las condiciones de la instalación de acuerdo con su reglamentación específica y además cumplirá lo siguiente:

a) Dispondrá de acceso directo desde carreteras o caminos agrícolas de primer orden, y en caminos de segundo orden asfaltados.

b) La parcela donde se ejerza la actividad deberá quedar vallada en todo su perímetro y con una plantación de arbolado de forma que se cumplan las condiciones generales establecidas para éstas.

5. Las condiciones en las que se podrán autorizar construcciones o edificaciones asociadas a estas actividades serán las siguientes:

- Parcela mínima para la actividad: 5.000 m².

- Ocupación máxima de la edificación: 15% de la superficie de la parcela.

- Altura máxima: 7 m y dos plantas.

- Separación a linderos: 10 m para la construcción principal, reduciéndose a 5 m para las construcciones secundarias que no superen 30 m² de superficie construida.

- Separación a caminos: El establecido para las edificaciones de acuerdo con la categoría de camino de que se trate.

- Las actividades de chatarrería, y depósito y desguace de vehículos, que se sitúen en carreteras o caminos agrícolas de primer orden adoptarán medidas extraordinarias para evitar el impacto visual.

6. De conformidad con las normas de evacuación de aguas de lluvia previstas en este Plan, en el proyecto del Centro se incluirán las canalizaciones necesarias para conducir las aguas de lluvia de las cubiertas hasta el depósito de recogida.

Artículo 8.3.31. Centros e instalaciones de investigación y desarrollo de la producción agraria.

1. Se consideran Centros e Instalaciones de Investigación y Desarrollo de la producción agraria aquellos en los que se realizan actividades destinadas a la investigación y desarrollo de todos los elementos que intervienen en la producción agraria, tales como tipologías de invernaderos, sistemas de riego, variedades de semillas, fertilizantes, fitosanitarios y cualquier otro similar.

2. En el caso de los Centros cuya actividad sea la investigación y desarrollo de variedades de semillas, se considera actividad complementaria la producción y comercialización de las semillas.

3. Estas actividades son incompatibles con las siguientes categorías de suelo:

- Influencia de núcleos
- Paisajes protegidos
- Interés ambiental y territorial
- Paraje Natural
- Reserva Natural
- Dominio Público Marítimo Terrestre
- Zona de interés cultural, según su grado de protección.
- Influencia de cauces públicos.

4. El procedimiento para su autorización será el establecido para las actividades de utilidad pública e interés social en el artículo 8.3.20.

5. El Proyecto de la Actividad que sirva de base para la autorización, deberá estar redactado por técnico competente y con visado colegial, definirá las condiciones de las instalaciones de acuerdo con su reglamentación específica y además deberá cumplir lo siguiente:

a) La superficie mínima de la parcela será de 10.000 m² que podrá ser ocupada en la siguiente forma:

- Mallas, invernaderos y otros usos de producción agraria: Máximo 70%.
- Balsas, casetas de riego y otras construcciones necesarias para la producción agraria: Máximo 5%.
- Edificios: 15%.

b) Las condiciones que cumplirán los usos de producción agraria y las construcciones necesarias para la producción agraria serán las ya establecidas en la sección correspondiente para éstos.

c) Los edificios deberán cumplir las condiciones siguientes:

- Altura máxima: 7 m y 2 plantas.
- Separación a linderos: 10 m para la construcción principal y 5 m para las secundarias que no superen 30 m² de superficie construida. Para las construcciones bajo rasante o depósitos que no alberguen productos peligrosos, se podrá reducir la distancia a 2 m.
- Separación a caminos: Será el establecido para las edificaciones de acuerdo con la categoría de camino de que se trate.
- De conformidad con las normas de evacuación de aguas de lluvia previstas en este Plan, en el proyecto del Centro se incluirán las canalizaciones necesarias para conducir las aguas de lluvia de las cubiertas hasta el depósito de recogida.

Artículo 8.3.32. Centros e instalaciones Docentes de Formación Agrícola.

1. Se consideran Centros e Instalaciones Docentes de Formación Agrícola, aquellos en los que se realizan actividades destinadas a la enseñanza y formación de alumnos para los trabajos agrícolas.

Los Centros de Terapia Ocupacional para minusválidos y similares, se podrán autorizar en base a esta misma normativa.

2. Estas actividades son incompatibles con las siguientes categorías de suelo:

- Influencia de núcleos.
- Paisajes protegidos.
- Interés ambiental y territorial.
- Paraje Natural.

- Reserva Natural.
- Dominio Público Marítimo Terrestre.
- Zona de interés cultural, según su grado de protección.
- Áreas con riesgo de inundación.

3. El procedimiento para su autorización será el establecido para las actividades de utilidad pública e interés social en el artículo 8.3.20.

4. El Proyecto del Centro que sirva de base para la autorización, deberá estar redactado por técnico competente y con visado colegial, definirá las condiciones de las instalaciones de acuerdo con su reglamentación específica y además deberá cumplir lo siguiente:

a) La superficie mínima de la parcela será de 10.000 m² que podrá ser ocupada de la siguiente forma:

- Mallas, invernaderos y otros usos de producción agraria: Máximo 60%.
- Balsas, casetas de riego y otras construcciones necesarias para la producción agraria: Máximo 5%.
- Edificios: Máximo 25%.

b) Las condiciones que cumplirán los usos de producción agraria y las construcciones necesarias para los mismos, serán las ya establecidas en la sección correspondiente para éstos.

c) Los edificios deberán cumplir las condiciones siguientes:

- Altura máxima: 7 m y 2 plantas.
- Separación a linderos: 10 m para la construcción principal y 5 m para las secundarias que no superen 30 m² de superficie construida. Para las construcciones bajo rasante o depósitos que no alberguen productos peligrosos, se podrá reducir la distancia a 2 m.
- Separación a caminos: Será el establecido para las edificaciones de acuerdo con la categoría de camino de que se trate.
- De conformidad con las normas de evacuación de aguas de lluvia previstas en este Plan, en el proyecto del Centro se incluirán las canalizaciones necesarias para conducir las aguas de lluvia de las cubiertas hasta el depósito de recogida.

Artículo 8.3.33. Acampada Turística.

1. Es Acampada Turística la modalidad de alojamiento turístico que requiere para el ejercicio de la actividad recintos permanentes dotados de la infraestructura necesaria para prestar todos los servicios regulados en su reglamentación específica.

2. El procedimiento para su autorización será el establecido para las actividades de utilidad pública e interés social en el artículo 8.3.20, debiendo informar en este procedimiento el organismo autonómico con competencias en materia turística.

3. Se considera incompatible con las siguientes categorías de suelo:

- Zona de interés cultural según grado de protección.
- Paisajes protegidos.
- Interés ambiental y territorial.
- Paraje Natural excepto si así lo establece el PORN correspondiente.
- Reserva Natural excepto si así lo establece el PORN correspondientes.
- Áreas con riesgo de inundación.
- Influencia de cauces públicos.
- Dominio Público Marítimo Terrestre.

4. Las condiciones de ordenación aplicables son:

- Parcela mínima: 10.000 m².
- Ocupación máxima con edificaciones permanentes: 20%, no se considera edificación permanente y por tanto no entra en este porcentaje, los bungaloes prefabricados y desmontables destinados a alojamiento en la zona de acampada.
- Altura máxima de la edificación: 7 m y 2 plantas.
- Separación a linderos: 10 m para cualquier construcción o instalación permanente. Para las construcciones bajo rasante o depósitos que no alberguen productos peligrosos, se podrá reducir la distancia a 2 m.

- Separación a caminos: Tanto para el vallado como para las edificaciones será el establecido de acuerdo con la categoría de camino de que se trate.

Artículo 8.3.34. Actividades de ocio, recreativas o deportivas.

1. Las actividades de ocio, recreativas o deportivas que no requieran acondicionamiento del terreno, edificaciones ni infraestructuras se autorizan en todas las categorías de suelo no urbanizable, con excepción de los Espacios Naturales Protegidos por la Ley 2/1989, en los cuales se estará a lo dispuesto en su correspondiente Plan de Ordenación de los Recursos Naturales.

2. Las actividades que requieran cualquier tipo de modificación del estado natural del terreno, infraestructuras o instalaciones fijas o provisionales se consideran incompatibles con las siguientes categorías de suelo:

- Zona de interés cultural según grado de protección.
- Paisajes protegidos.
- Interés ambiental y territorial excepto en las zonas representadas gráficamente.
- Paraje Natural excepto si así lo establece PORN correspondiente.
- Reserva Natural excepto si así lo establece el PORN correspondiente.
- Áreas con riesgo de inundación., para las actividades que requieran instalaciones fijas e infraestructuras.
- Influencia de cauces públicos, para las actividades que requieran instalaciones fijas e infraestructuras.
- Dominio Público Marítimo Terrestre.

3. El procedimiento para su autorización será el establecido para las actividades de utilidad pública e interés social, en el artículo 8.3.20, si requieren construcciones o instalaciones permanentes, en caso contrario podrán ser autorizadas directamente por el Ayuntamiento. En cualquier caso estas actividades están sometidas al trámite de prevención ambiental establecido en la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

4. Las condiciones de ordenación de aplicación a las actividades de este tipo que requieran construcciones o instalaciones permanentes son:

- a) Parcela mínima: 10.000 m².
- b) Ocupación máxima con edificaciones permanentes: 20%.
- c) Altura máxima de la edificación: 7 m y 2 plantas.
- d) Separación a linderos: 10 m para cualquier construcción o instalación permanente. Para las construcciones bajo rasante o depósitos que alberguen productos peligrosos se podrá reducir la distancia a 2 m.

Artículo 8.3.35. Plantas de reciclado de residuos procedentes de la actividad agraria.

1. Se podrán autorizar en suelo no urbanizable actividades cuya finalidad principal sea el reciclado de residuos procedentes de la actividad agrícola, tales como plásticos, lana de roca, perlita y residuos vegetales, para su transformación en materia prima utilizable de nuevo.

2. Podrán incluirse en estas plantas procesos de preparación y elaboración de la materia prima reciclada, pero no procesos de fabricación de otros productos, a partir de la materia prima obtenida.

3. Estas actividades son incompatibles con las categorías de suelo siguientes:

- Reserva Natural.
- Paraje Natural.
- Dominio Público Carretera.
- Paisajes protegidos.
- Interés ambiental y territorial.
- Influencia de núcleos.
- Zona de interés cultural si lo establece su grado de protección.
- Dominio Público Marítimo Terrestre N.U.P.5.

4. La autorización de Plantas de Reciclado estará sometida al procedimiento establecido para las actividades de utilidad pública e interés social en el artículo 8.3.20 y al trámite de prevención ambiental establecido en la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

5. La documentación necesaria para la tramitación indicada incluirá la siguiente documentación:

- a) Justificación del emplazamiento propuesto en base al origen de la materia a reciclar.
- b) Accesos previstos para el ejercicio de su actividad.

6. Las condiciones de edificación serán, además de las de carácter general establecidas para este suelo y para las actividades de utilidad pública e interés social, las siguientes:

- a) Parcela mínima: 5.000 m².
- b) Ocupación máxima de parcela con edificaciones: 20%.
- c) Altura máxima: 9 m medidos desde el terreno al arranque de la cubierta y 2 plantas.
- d) Separación a linderos: Para las construcciones por encima de la rasante, 1,5 veces la altura total de la edificación principal y como mínimo 10 m. Para las construcciones secundarias de superficie inferior a 50 m², podrá reducirse a 5,00 m. Para las construcciones bajo rasante o depósitos que no alberguen productos peligrosos, se podrá reducir la distancia a 2 m.
- e) Separación a caminos: Será la establecida para las edificaciones de acuerdo con la categoría camino de que se trate.

7. De conformidad con las normas de evacuación de aguas de lluvia previstas en este Plan, en el proyecto del Centro se incluirán las canalizaciones necesarias para conducir las aguas de lluvia de las cubiertas hasta el depósito de recogida.

Sección Sexta. Condiciones particulares de aplicación a otras actividades propias del suelo no urbanizable

Artículo 8.3.36. Granjas y establos.

1. Se consideran granjas las actividades de producción animal con carácter intensivo, requieran o no edificaciones para su desarrollo.

2. Se consideran establos los espacios acondicionados para la estancia de animales con carácter temporal o permanente, requieran o no edificaciones.

3. Las granjas y establos deberán situarse fuera de los núcleos de población a una distancia superior a 1.000 m del límite de cualquier suelo clasificado de urbano o urbanizable, y a más de 500 m de viviendas o centros de trabajo existentes que no sean usos de producción agraria. Podrá reducirse a la mitad de las distancias indicadas, las destinadas a ganado ovino o caprino. Esta actividad se considera incompatible con las siguientes categorías del suelo no urbanizable:

- Influencia de núcleos.
- Paisajes protegidos.
- Interés ambiental y territorial.
- Paraje Natural.
- Reserva Natural.
- Dominio Público Marítimo Terrestre.
- Zona de interés cultural, según su grado de protección.
- Influencia de cauces públicos.
- Dominio Público Carretera.

Todo ello conforme al cuadro general de compatibilidad de usos previsto en el presente Plan.

4. Las granjas y establos, deberán disponer de depósitos, que serán estancos en el caso de las granjas, para el almacenamiento de estiércoles y purines, antes de su eliminación, así como todas las instalaciones necesarias para evitar la propagación de olores y la proliferación de insectos nocivos o molestos.

5. El almacenamiento del alimento para los animales de estas actividades, deberá cumplir las condiciones previstas en la Ordenanza Reguladora de Residuos Sólidos en el entorno

agrario, para lo cual deberán incluir en los proyectos las instalaciones necesarias conforme a la citada Ordenanza.

6. La apertura de estas actividades está sujeta al trámite previsto en la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental. En los proyectos que sirvan de base para la autorización, se cuidará especialmente el impacto ambiental situando la construcción en lugares reservados y quedando cercada la parcela con una barrera vegetal.

7. Las condiciones de edificación serán, además de las de carácter general para esta clase de suelo, las siguientes:

- a) Parcela mínima: 2.500 m².
- b) Ocupación máxima de parcela con la edificación: 60%.
- c) Altura máxima: 7,50 m.
- d) Separación a linderos: 1,5 veces la altura de la edificación y como mínimo 5 m.

e) Separación a caminos: El establecido para las edificaciones de acuerdo con la categoría de camino de que se trate.

f) Deberán tener acceso desde caminos de segundo y tercer orden, no siendo de aplicación el artículo 8.4.4.7 del presente documento.

Artículo 8.3.37. Movimientos de Tierras.

1. Se considera movimiento de tierras cualquier alteración de las condiciones superficiales naturales del terreno.

2. Se diferencian tres clases de movimientos de tierras:

- a) Roturaciones.
- b) Nivelaciones.
- c) Rellenos y desmontes.

3. Se considera roturación la acción de labrar por primera vez las tierras.

4. Para el ejercicio del derecho a roturar un terreno se precisará una licencia cuya finalidad es la de comprobar la adecuación de las actuaciones previstas a las determinaciones del Plan.

5. No se autorizarán roturaciones, con carácter general, en terrenos con pendientes superiores al 10%, medidas sobre franjas de terreno de 100 m de ancho paralelas a las curvas de nivel.

6. Las roturaciones se consideran incompatibles con las siguientes categorías del suelo no urbanizable:

- Paraje Natural.
- Reserva Natural.
- Zona de interés cultural según grado de protección.
- Paisajes protegidos 1.
- Interés ambiental y territorial.

7. Las roturaciones de tierras con pendientes comprendidas entre el 5% y el 10%, medida en la forma indicada en el punto 5.

8. Se considera nivelación, a los efectos de esta normativa, la modificación de la rasante natural del terreno hasta una altura máxima de 1,50 m por encima o debajo de dicha rasante natural. Bastará que dicha altura sea rebasada en un solo punto de la zona nivelada para que el movimiento de tierra pase a considerarse relleno o desmonte.

9. Se consideran incluidos en la altura máxima de 1,50 m indicada en el apartado anterior, los rellenos de tierra vegetal de preparación para el cultivo agrícola.

10. Para el ejercicio del derecho a nivelar un terreno se precisará una licencia cuya finalidad es la de comprobar la adecuación de las actuaciones previstas a las determinaciones del Plan.

11. El pie del talud de la nivelación por encima de la rasante natural o la cabeza de la nivelación por debajo de la rasante, cuando dicha nivelación esté alineada con caminos públicos existentes o propuestos como públicos en el Plan, por formar parte de la red de caminos municipales, deberá situarse a las distancias establecidas para los vallados, para cada categoría de carretera o camino.

12. Las nivelaciones se consideran incompatibles con las siguientes categorías del suelo no urbanizable:

- Paraje Natural.
- Reserva Natural.

- Zona de interés cultural según grado de protección.
- Paisajes protegidos.
- Interés ambiental y territorial.
- Dominio Público Marítimo Terrestre.

13. Todo movimiento de tierras que no pueda ser considerado roturación ni nivelación, según se ha definido en este Artículo, tendrá la consideración de relleno o desmonte, según que la rasante resultante del movimiento quede por encima o debajo de la rasante natural del terreno.

14. Los rellenos y desmontes están sujetos a licencia municipal, que podrá otorgarse en base a un proyecto, redactado por técnico competente y con visado colegial. En el proyecto deberá quedar debidamente justificada la estabilidad de los taludes propuestos, en relación con las características del relleno empleado o del terreno natural desmontado, en sus condiciones pésimas. En el caso de que se proyecten muros para la contención de las tierras, ya sean de hormigón o de escollera, deberá justificarse la estabilidad de estos muros frente al empuje de las tierras empleadas en el relleno, en las condiciones pésimas.

15. Los muros de contención de tierras, se consideran obras permanentes estableciéndose las siguientes separaciones:

a) Separación a linderos privados igual a la altura del muro medida desde el lindero al plano vertical del muro o al plano vertical que pasa por la coronación de éste si es inclinado.

b) Separación a caminos públicos existentes o propuestos como públicos en el Plan, por formar parte de la red de caminos municipales, la establecida para las edificaciones para cada categoría de carretera o camino. Esta separación se medirá al plano vertical del muro o al plano vertical que pasa por la coronación de éste si es inclinado, y será como mínimo igual a la altura de coronación del muro.

16. Los proyectos de rellenos y desmontes incluirán, en el correspondiente Estudio de Seguridad y Salud, las medidas correctoras para evitar la emisión de polvo a terceros, tanto en la parcela donde se desarrollen los trabajos, como a lo largo de los caminos que se vayan a utilizar para el transporte de tierras.

17. Los rellenos y desmontes se consideran incompatibles con las siguientes categorías del suelo no urbanizable:

- Paraje Natural.
- Reserva Natural.
- Zona de interés cultural según grado de protección.
- Paisajes protegidos.
- Interés ambiental y territorial.
- Dominio Público Marítimo Terrestre.
- Influencia de núcleos.

Artículo 8.3.38. Extracciones de Tierras y Arenas.

1. Se consideran extracciones de tierras y arenas la acción de separar estos materiales de su posición natural en el terreno y su transporte a otras parcelas diferentes de las que ocupaban originalmente, con independencia de que se trate de una actividad comercial o no.

2. La autorización de extracciones de tierra y arena, precisará la tramitación ambiental prevista en la Ley de Protección Ambiental y sus Reglamentos, consistentes en la Evaluación del Impacto Ambiental basado en un Estudio de Impacto Ambiental del Proyecto de Extracción en el que, además de los aspectos propios de la actividad se incluirá lo siguiente:

- a) Instalaciones a realizar en la zona de extracción.
- b) Accesos a la zona de extracción e incidencia del tráfico de camiones que se genere sobre los caminos que se utilizarán.

3. El Proyecto de Extracción que sirva de base para la autorización, deberá estar redactado por técnico competente y con visado colegial y definirá las condiciones de la extracción debiendo incluir las siguientes determinaciones:

a) Estudio de estabilidad de los taludes, tanto los temporales durante la explotación como los finales una vez concluida ésta.

b) No se admitirán taludes continuos de altura superior a 3 m. Cuando la explotación haya previsto frentes de altura superior a 3 m, deberá interrumpirse el talud con una bancada horizontal de 3 m de ancho. El Plan de Regeneración incluirá la plantación de arbolado en las bancadas resultantes.

c) La coronación del talud final de la explotación deberá separarse una distancia superior a 5 m del borde de cualquier camino público o lindero privado.

d) Se incluirán los perfiles transversales de la explotación, trazados perpendicularmente al frente de la misma en los que se incluirá la rasante del terreno natural, la final de la explotación y los taludes de transición entre ambos.

e) El proyecto definirá dentro del preceptivo Plan de Regeneración, el tratamiento vegetal de los taludes y bancadas para evitar su degradación, así como el compromiso del promotor de la extracción al mantenimiento de la cobertura vegetal. Este compromiso deberá quedar garantizado mediante fianza en la cuantía necesaria para el cumplimiento de su finalidad.

f) El Proyecto incluirá la pavimentación de los accesos a la zona de extracción no pudiendo ejercerse la actividad hasta que no se hayan ejecutado dichas obras. Como garantía de cumplimiento del compromiso de pavimentación, el titular de la explotación deberá prestar una fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la Administración Local, por importe igual al del presupuesto previsto en el proyecto que podrá ser revisado si los precios previstos no se ajustan a los de mercado. Si se iniciase la extracción sin que se hayan pavimentado los caminos, el Ayuntamiento de El Ejido procederá a la ejecución subsidiaria con cargo a la fianza.

4. Las extracciones de tierras y arenas se consideran incompatibles con las siguientes categorías del suelo no urbanizable:

- Paraje Natural.
- Reserva Natural.
- Zona de interés cultural.
- Paisajes protegidos.
- Dominio Público Marítimo Terrestre.
- Influencia de núcleos.
- Dominio Público Carretera.

5. La autorización de extracciones de tierras y arenas en los suelos de interés agrícola queda sometida a las siguientes condiciones:

a) El Ayuntamiento decidirá en cada caso, en función del emplazamiento de la extracción propuesta, si admite a trámite o no la solicitud de extracción.

b) Sólo podrán autorizarse aquellas extracciones cuyo Plan de Regeneración incluya la reposición del terreno extraído con cualquier material autorizado hasta una cota de 1 mt por debajo de la rasante final. Este último metro deberá rellenarse con tierra vegetal y se plantará arbolado en toda la zona rellenada.

c) El cumplimiento del Plan de Regeneración quedará garantizado mediante una fianza en cuantía suficiente para permitir al Ayuntamiento la ejecución subsidiaria en caso de que el promotor incumpliese sus obligaciones.

d) Podrá sustituirse el Plan de Regeneración y la fianza, por la cesión al Ayuntamiento de los terrenos resultantes de la explotación, la cual deberá formalizarse en escritura pública, antes del otorgamiento de la licencia. En este caso el Ayuntamiento asumirá el compromiso de regeneración indicado en el apartado b).

6. Las condiciones de las construcciones y edificaciones asociadas a esta actividad serán, además de las de carácter general establecidas para este suelo, las siguientes:

- a) Ocupación máxima de parcela: 0,05%.
- b) Altura máxima: 7 m y 1 planta.

c) Separación a linderos: 10 m para cualquier construcción o instalación. Para las construcciones bajo rasante o depósitos que no alberguen productos peligrosos, se podrá reducir la distancia a 2 m.

d) Separación a caminos: Será el establecido para las edificaciones de acuerdo con la categoría de camino de que se trate.

7. La autorización de extracciones de tierra y arenas en las zonas de influencia de carreteras, caminos y vías pecuarias, estará sujeta a la limitación de separación indicada en el apartado 3.c) de este artículo y a lo establecido para cada categoría de carretera o camino.

8. En los casos en los que así lo disponga la normativa correspondiente, previamente a la licencia municipal será preceptiva la autorización de la Dirección General de Industria, Energía y Minas.

Artículo 8.3.39. Extracciones de piedra.

1. Se consideran extracciones de piedra la acción de separar, estos materiales agregados, de su posición natural en el terreno y su transporte a otras parcelas diferentes de las que ocupaban originalmente, o a la misma parcela para su transformación y posterior transporte, con independencia de que se trate de una actividad comercial o no.

2. La autorización de extracciones de piedra, precisará la tramitación ambiental prevista en la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental. El Proyecto de Extracción, además de los aspectos propios de la actividad se incluirá lo siguiente:

a) Instalaciones a realizar en la zona de extracción.

b) Accesos a la zona de extracción e incidencia del tráfico de camiones que se genere sobre los caminos que se utilizarán.

3. El Proyecto de Extracción que sirva de base para la autorización, deberá estar redactado por técnico competente y con visado colegial y definirá las condiciones de la extracción debiendo incluir las siguientes determinaciones:

a) Estudio de estabilidad de los taludes, tanto los temporales como los finales una vez concluida la explotación de la zona que se trate.

b) El frente de la explotación en su estado final, incluirá la ejecución de bancadas que permitan la plantación de arbolado.

c) El Plan de regeneración incluirá la plantación de arbolado en las bancadas resultantes.

d) La coronación del talud final de la explotación deberá separarse una distancia superior a 5 m del borde de cualquier camino público o lindero privado.

e) Se incluirán los perfiles transversales de la explotación, trazados perpendicularmente al frente de la misma en los que se incluirá la rasante del terreno natural, la final de la explotación y los taludes de transición entre ambos.

f) El proyecto definirá dentro del preceptivo plan de regeneración, el tratamiento vegetal de los taludes y bancadas para evitar su degradación, así como el compromiso del promotor de la extracción al mantenimiento de la cobertura vegetal. Este compromiso deberá quedar garantizado mediante fianza en la cuantía necesaria para el cumplimiento de su finalidad.

g) El Proyecto incluirá la pavimentación de los accesos a la zona de extracción no pudiendo ejercerse hasta que no se hayan ejecutado dichas obras. Como garantía de cumplimiento del compromiso de pavimentación, el titular de la explotación deberá prestar una fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la Administración Local, por importe igual al del presupuesto previsto en el proyecto que podrá ser revisado si los precios previstos no se ajustan a los de mercado. Si se iniciase la extracción sin que se hayan pavimentado los caminos, el Ayuntamiento de El Ejido procederá a la ejecución subsidiaria con cargo a la fianza.

4. Las extracciones de piedra se consideran incompatibles con las siguientes categorías del suelo no urbanizable:

- Paraje Natural.
- Reserva Natural.

- Zona de interés cultural.
- Paisajes protegidos.
- Dominio Público Marítimo Terrestre.
- Influencia de núcleos.
- Dominio Público Carretera.

5. Las extracciones de piedra en los suelos de interés agrícola quedan sometidas a las siguientes condiciones:

a) El Ayuntamiento decidirá en cada caso, en función del emplazamiento de la extracción propuesta, si admite a trámite o no la solicitud de la extracción.

b) Solo podrán autorizarse aquellas extracciones cuyo Plan de Regeneración incluya la ejecución de los frentes finales de la explotación, en la forma indicada para las extracciones de tierras, en el artículo 8.3.38.

c) El cumplimiento del Plan de Regeneración quedará garantizado mediante una fianza en cuantía suficiente para permitir al Ayuntamiento la ejecución subsidiaria en caso de que el promotor incumpliese sus obligaciones.

6. Las condiciones de las construcciones y edificaciones asociadas a esta actividad serán, además de las de carácter general establecidas para este suelo, las siguientes:

- Ocupación máxima de parcela: 0,05%.

- Altura máxima: 7 m y 1 planta.

- Separación a linderos: 10 m para cualquier construcción o instalación. Para las construcciones bajo rasante o depósitos que no alberguen productos peligrosos, se podrá reducir la distancia a 2 m.

- Separación a caminos: Será el establecido para las edificaciones de acuerdo con la categoría de camino de que se trate.

- La autorización de extracciones de piedra en las zonas de influencia de carreteras, caminos y vías pecuarias, estará sujeta a la limitación de separación indicada en el apartado 3.d) de este Artículo y la establecida para cada categoría de carretera o camino.

Artículo 8.3.40. Repoblación Forestal.

1. La repoblación forestal es compatible con todas las categorías de suelo no urbanizable con las siguientes excepciones:

- De interés agrícola con las limitaciones previstas en el artículo 8.3.5, apartado c) para el arbolado.
- Zona de interés cultural según grado de protección.
- Dominio Público Carretera, si suponen riesgo para el tráfico rodado.
- Vías Pecuarias, si suponen riesgo para el tránsito de animales.

- Interés Agrícola, con las limitaciones previstas en el artículo 8.3.5, apartado c) para el arbolado.

- Interés Cultural, según su grado de protección.

- Influencia de carreteras, caminos y vías pecuarias si suponen riesgo para el tráfico rodado.

2. Se recomienda la repoblación forestal con especies vegetales autóctonas para recuperar el ecosistema natural.

Artículo 8.3.41. Carteles y elementos publicitarios.

1. Los carteles y elementos publicitarios son incompatibles con las siguientes categorías de suelo:

- Paraje Natural.
- Reserva Natural.
- Paisajes protegidos.
- Interés ambiental y territorial.
- Zona de interés cultural.

Se debe prohibir la publicidad visible desde la zona de dominio público de las carreteras del estado permitiéndose únicamente los carteles informativos, rótulos y anuncios, indicados en los artículos 89 y 90 del vigente Reglamento General de Carreteras 1812/1994, de 2 de septiembre.

2. La licencia de esta actividad estará sometida a su propia reglamentación y a las autorizaciones de los Organismos con competencia en la zona de que se trate.

3. En las carreteras o caminos municipales, se autorizan los carteles informativos, por no considerarse publicidad siempre que reúnan los siguientes requisitos:

a) Carteles informativos o rótulos exclusivamente con la denominación del establecimiento comercial, situados junto al mismo.

b) Carteles indicadores de las actividades que vayan a desarrollarse o se desarrollen en un determinado terreno y colocados sobre el mismo.

c) Carteles informativos referidos a servicios útiles para el usuario de la carretera, lugares de interés general o turístico, restaurantes de carreteras, gasolineras, talleres, hoteles, salas de fiesta, con establecimiento en el propio término municipal.

d) Carteles o rótulos de anuncios de servicios de carácter público, urgencias, ferias o festivales.

e) Podrá colocarse un solo cartel informativo para cada servicio indicado a una distancia no superior a 1 km del lugar donde esté situado éste, en cada margen de la carretera o camino que en él confluyan. También podrá colocarse una señal de dirección en el punto de la carretera de donde parta el acceso exclusivo o principal para dicho servicio o instalación.

f) Las dimensiones máximas y demás características, materiales y colores, serán los establecidos en las normas oficiales de señalización aprobadas por el Ministerio o Consejería Autónoma correspondiente. En cualquier caso, las dimensiones máximas serán de 1,50 m² de superficie, en materiales resistentes a la intemperie. Deberán colocarse en la zona de servidumbre o afección de la carretera, previa autorización del Ayuntamiento y nunca en zona de dominio público. No podrán situarse sobre cotas elevadas o dominantes desde el punto de vista paisajístico.

Artículo 8.3.42. Viviendas unifamiliares y unidades de alojamiento temporal.

1. Se podrán autorizar, conforme a las determinaciones contenidas en este artículo, viviendas unifamiliares y unidades de alojamiento temporal de trabajadores de la finca, en parcelas destinadas a la producción agraria con excepción de los usos contemplados en las letras a), b), c) y d) del artículo 8.3.6, en aquellos lugares en que no exista posibilidad de formación de núcleo de población.

Previamente a la licencia de obras, deberá aprobarse, conforme establece el artículo 52.1.B de la LOUA, el correspondiente Proyecto de Actuación según el procedimiento descrito en los artículos 42 y 43 del mismo Texto legal. El procedimiento para la aprobación de un Proyecto de Actuación es el siguiente.

- Solicitud del interesado acompaña del Proyecto de Actuación.

- Resolución sobre su admisión o inadmisión a trámite a tenor de la concurrencia o no de los requisitos establecidos en la LOUA y el PGOU.

- Admitido a trámite, información pública por plazo de 20 días.

- Informe de la Consejería competente en materia de urbanismo que deberá ser emitido en el plazo máximo de treinta días.

- Resolución del Ayuntamiento pleno denegando o aprobando el Proyecto de Actuación.

- Publicación de la resolución.

El Proyecto de Actuación contendrá la documentación señalada en el apartado 5 del artículo 42 de la LOUA.

2. Son incompatibles las edificaciones reguladas en este artículo con las siguientes categorías de suelo:

- Áreas con riesgo de inundación.
- Influencia de cauces públicos.
- Paraje Natural.
- Reserva Natural.

- Dominio Público Marítimo Terrestre.
- Paisajes protegidos.
- Interés ambiental y territorial.
- Influencia de núcleos.
- Zona de interés cultural, según su grado de protección.
- Zonas degradadas.

3. Las condiciones de las edificaciones destinadas a los usos de vivienda unifamiliar y alojamiento temporal de trabajadores en la finca son las siguientes:

- a) Parcela mínima: 10.000 m².
- b) Superficie construida máxima: 150 m² por cada Ha. Para ambos usos acumulados.
- c) Ocupación máxima de parcela: 1,5%.
- d) Altura máxima: 4 m y 1 planta.
- e) Distancia a linderos:

- 10 m si son linderos privados.
- Respecto de los caminos públicos existentes o propuestos como públicos por el Plan, por formar parte de la red de caminos municipales, deberá situarse a las distancias establecidas para cada categoría de carretera o camino.

Artículo 8.3.43. Rodajes cinematográficos.

Las construcciones provisionales y modificaciones del medio natural ocasionadas por un rodaje cinematográfico, exigirá que conjuntamente a la solicitud del preceptivo permiso municipal para las obras, se acompañe una memoria explicativa de las actividades a realizar, adjuntando los compromisos de regenerar el espacio utilizado, restituyéndolo a su estado primitivo. Estos compromisos irán suscritos por el promotor de la actividad y quedarán garantizados mediante una fianza en cuantía suficiente para que el Ayuntamiento proceda a realizar los trabajos de regeneración subsidiariamente. Esta fianza se prestará antes del otorgamiento del permiso.

Sección Séptima. Condiciones particulares de aplicación a las Obras Públicas

Artículo 8.3.44. Ámbito de aplicación.

Será de aplicación la normativa contenida en esta sección, a las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

Artículo 8.3.45. Instalaciones al servicio de las carreteras.

a) Se consideran instalaciones al servicio de las carreteras las siguientes:

Áreas de Servicio, integradas en las carreteras como parte funcional de las mismas y localizadas en terrenos de dominio público.

b) Estaciones de Servicio, cuando el servicio principal que se presta es la venta de carburantes, pudiendo prestarse otros servicios complementarios. En esta modalidad los terrenos en los que se localiza puede ser de titularidad privada.

Artículo 8.3.46. Áreas de Servicio.

a) Su localización deberá estar prevista por el organismo público del que depende la carretera, y los terrenos que ocupe deberán ser de uso y dominio público.

b) Podrá albergar todos los servicios que se consideren necesarios para el usuario de la carretera y su entretenimiento y explotación.

c) No podrá otorgarse licencia de obras sin la autorización del organismo del que dependa la carretera.

Artículo 8.3.47. Estaciones de Servicio.

1. Se consideran actividades complementarias de la principal de venta de carburantes, las de oficina, bar, mini-tienda y taller para grúa y reparación de neumáticos, siempre que la superficie construida sea inferior a 250 m². La instalación de túnel de lavado se considera también actividad complementaria no computando su superficie como construida.

2. Cuando la Estación de Servicio incluya alguna de las siguientes actividades; cafetería, restaurante, hotel, talleres o servicios de urgencia, su autorización deberá someterse al procedimiento establecido para las actividades de utilidad pública o interés social en el artículo 8.3.20.

3. No podrán autorizarse Estaciones de Servicio que incluyan otras actividades que las indicadas en este artículo.

4. Se considera incompatible esta actividad, con las siguientes categorías de suelo no urbanizable:

- Áreas con riesgo de inundación. Cubetas endorreicas.
- Influencia de cauces públicos.
- Paraje Natural.
- Reserva Natural.
- Dominio Público Marítimo Terrestre.
- Paisajes protegidos.
- Interés ambiental y territorial.
- Zona de interés cultural según su grado de protección.

5. Las condiciones de edificación serán, además de las de carácter general para este suelo y las de su reglamentación sectorial, las siguientes:

- a) Parcela mínima: 2.000 m².
- b) Superficie máxima de actuación: 10.000 m².
- c) Superficie máxima construida: 0,30 m² por cada m² de parcela.
- d) Superficie máxima ocupada con edificaciones e instalaciones: 50% de la parcela.
- e) Reserva mínima para aparcamientos: 25% de la parcela.
- f) Reserva mínima para zonas verdes: 20% de la parcela.
- g) Altura máxima de las edificaciones e instalaciones: 7 m y 2 plantas.
- h) Separación a linderos: 5 m para cualquier edificación o instalación.

i) Separación a caminos: El punto más próximo de la marquesina de protección o cualquier instalación sobre rasante o enterrada, deberá estar situado a más de 10 m de la arista exterior de la carretera. De esta distancia, los 2 primeros m serán de arcén, los 5 siguientes serán zona verde y los 3 restantes podrán destinarse a la circulación interior pero no podrán ser ocupados por ninguna instalación en subsuelo o en vuelo.

Artículo 8.3.48. Carreteras y caminos.

1. La red de carreteras y caminos públicos municipales está compuesta por la malla jerarquizada, representada en el plano de Estructura General del Territorio.

2. Los Proyectos de Obras de mejora del firme o rectificación del trazado de las carreteras o caminos existentes, sólo precisan para su ejecución la aprobación técnica del proyecto.

3. Las duplicaciones de calzadas y los proyectos de nuevo trazado, aunque estén previstos en el Plan como pertenecientes a la malla jerarquizada, requerirán para su ejecución el trámite ambiental previsto en la Ley 7/2007 de Gestión Integral de la Calidad Ambiental.

4. La apertura de nuevas carreteras o caminos, son incompatibles con las siguientes categorías de suelo no urbanizable:

- Paraje Natural.
- Reserva Natural.
- Paisajes protegidos.
- Interés ambiental y territorial.

5. La apertura de caminos de nuevo trazado que no estén previstos en el Plan requerirá una autorización administrativa otorgada en base a un Estudio Previo o Anteproyecto del camino, suscrito por técnico competente y con visado colegial, que incluirá lo siguiente:

a) Estudio justificativo de la necesidad de apertura por el carácter de acceso o servicio a una actividad implantada o permitida por el Plan en la categoría de suelo no urbanizable de que se trate.

b) Datos técnicos relativos a la ejecución del camino.

Artículo 8.3.49. Captaciones de aguas subterráneas.

1. Las captaciones de aguas subterráneas se consideran una actividad y por tanto estarán sometidas a licencia de apertura.

2. Para que pueda admitirse a trámite una solicitud de captación de aguas subterráneas, es necesario que se aporte la documentación acreditativa de que se dispone de las concesiones, permisos o autorizaciones de los organismos competentes en materia de aguas. Junto con el trámite correspondiente a la licencia de apertura deberá someterse al trámite ambiental previsto en la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

3. Las construcciones e instalaciones que podrán autorizarse con esta actividad, serán las que resulten necesarias para la captación y que son exclusivamente, sondeos, equipos de bombeo, centros de transformación, conducciones de impulsión y líneas de electrificación.

4. La actividad y las construcciones e instalaciones necesarias, indicadas en el punto anterior son compatibles con todas las categorías de suelo no urbanizable con las excepciones siguientes:

- Zona de interés cultural según grado de protección.
- Paraje Natural, si su Plan de Utilización de Recursos Naturales así lo determina.
- Reserva Natural, si su Plan de Utilización de Recursos Naturales así lo determina.

5. Cuando existan otras construcciones o instalaciones complementarias diferentes de las indicadas en el apartado 3 de este artículo, deberán cumplirse las condiciones de compatibilidad establecidas en este Plan entre la categoría de suelo de que se trate y cada una de las construcciones o instalaciones complementarias que se hayan previsto.

6. La parcela donde se ejerza esta actividad deberá quedar vallada, conforme a las condiciones establecidas en el presente Plan y sus dimensiones permitirán realizar todas las operaciones necesarias para la explotación y entretenimiento en su interior.

7. Las construcciones e instalaciones necesarias o complementarias cumplirán las condiciones particulares de cada una, previstas en el presente Plan.

Artículo 8.3.50. Construcciones e instalaciones para abastecimiento de poblaciones.

1. Se consideran construcciones e instalaciones para el abastecimiento de poblaciones los depósitos, potabilizadoras, estaciones elevadoras y conducciones generales.

2. Las conducciones generales deberán discurrir por espacios de dominio y uso público o con servidumbres de acueducto, enterradas y protegidas a profundidad tal que no les afecten las cargas que transmita el tráfico.

3. Las conducciones generales son compatibles con todas las categorías de suelo no urbanizable con las siguientes excepciones:

- Zona de interés cultural, según grado de protección
- Paraje Natural, si así lo establece el PORN correspondiente.
- Reserva Natural, si así lo establece el PORN correspondiente.
- Paisajes protegidos, si alteran las rasantes naturales.
- Interés ambiental y territorial, si alteran las rasantes naturales.

4. Los depósitos, potabilizadoras, estaciones elevadoras y demás construcciones e instalaciones de abastecimiento, se consideran compatibles con todas las categorías de suelo no urbanizable con las siguientes excepciones:

- Zona de interés cultural, según grado de protección.
- Paisajes protegidos, salvo que no sea posible otro emplazamiento en función del servicio que prestan, en cuyo caso se requerirá un tratamiento especial de adecuación al paisaje de las instalaciones.
- Interés ambiental y territorial, salvo que no sea posible otro emplazamiento en función del servicio que pres-

tan, en cuyo caso se requerirá un tratamiento especial de adecuación al paisaje de las instalaciones.

- Paraje Natural si así lo establece el PORN correspondiente.
- Reserva Natural, si así lo establece el PORN correspondiente.

5. Las condiciones de edificación serán, además de las de carácter general para este suelo y las de su reglamentación sectorial las siguientes:

a) La parcela deberá quedar vallada, conforme a las condiciones establecidas en el presente Plan y sus dimensiones permitirán realizar todas las operaciones necesarias para la explotación y entretenimiento en su interior.

b) La separación a linderos será igual a la altura de la construcción o instalación y como mínimo 3 m. La separación a caminos será la establecida para cada categoría de camino, como construcción permanente.

c) Todos los depósitos e instalaciones susceptibles de derrames accidentales, deberán incluir una canalización de recogida de éstos hasta un cauce público.

Artículo 8.3.51. Colectores y emisarios de residuales.

1. Se regulan en este artículo los colectores y emisarios de aguas procedentes de la red de residuales, ya sean brutas o depuradas.

2. Les será de aplicación la normativa indicada en el artículo 8.3.50 para las conducciones generales de abastecimiento, tanto para las condiciones de compatibilidad con las diferentes categorías de suelo, como para las condiciones de construcción.

3. La autorización de emisarios submarinos estará sometida al trámite ambiental previsto en la Ley 7/2007 de Gestión Integral de la Calidad Ambiental.

Artículo 8.3.52. Líneas de Telefonía.

a) Se regulan en este artículo las líneas de telefonía entre núcleos de población o de rango superior.

b) No se autorizarán tendidos aéreos de líneas de telefonía de las características indicadas en el apartado correspondiente de su normativa.

c) Los tendidos subterráneos de líneas de telefonía y los elementos funcionales de éstos, que utilicen el dominio público de caminos o carreteras, no podrán situarse bajo la parte de dominio público destinada al tráfico rodado.

d) Si los trazados subterráneos discurren fuera del dominio público de carreteras y caminos, les será de aplicación las condiciones de compatibilidad previstas para las conducciones generales de abastecimiento en el apartado 3 del artículo 8.3.50.

Artículo 8.3.53. Líneas de Transporte de Energía Eléctrica.

1. Su autorización estará condicionada al cumplimiento de su propia normativa y al trámite ambiental previsto en la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

2. Las Líneas de Transporte de Energía Eléctrica son incompatibles con las categorías de suelo siguientes:

- Paisajes protegidos.
- Interés ambiental y territorial, salvo estudio específico de adaptación a las condiciones naturales de esta categoría de suelo.
- Paraje Natural salvo que el PORN correspondiente lo permita.
- Reserva Natural salvo que el PORN correspondiente lo permita.

Artículo 8.3.54. Subestaciones de Transformación.

1. Son Subestaciones de Transformación las instalaciones que transforman la tensión de las líneas eléctricas de transporte, en media tensión (25 ó 30 Kw) para su distribución en una zona.

2. Estas instalaciones son incompatibles con las siguientes categorías de suelo:

- Influencia de núcleos.
- Zona de interés cultural, según grado de protección.
- Paisajes protegidos.
- Dominio Público Marítimo Terrestre.
- Paraje Natural.
- Reserva Natural.
- Interés ambiental y territorial.

3. Las condiciones que deberán cumplir las construcciones e instalaciones necesarias para esta actividad serán además de las de carácter general para este suelo y las de su reglamentación específica, las siguientes:

a) La parcela deberá quedar vallada, conforme a las condiciones establecidas en este Plan.

b) La separación a linderos de cualquier construcción o instalación será mayor de 7 m y la separación a caminos de las construcciones, será la establecida en este Plan para cada categoría de camino.

Artículo 8.3.55. Instalaciones de Telecomunicaciones.

1. Se consideran instalaciones de telecomunicaciones las antenas, de cualquier clase y las construcciones necesarias para albergar todos los elementos necesarios para el normal funcionamiento de éstas.

2. Estas instalaciones son incompatibles con las siguientes categorías de suelo:

Paisajes Protegidos.

- Zona de interés cultural, según grado de protección.
- Interés ambiental y territorial.
- Paraje Natural.
- Reserva Natural.
- Dominio Público Marítimo Terrestre.

3. Las condiciones que deben cumplir estas instalaciones serán las de carácter general para este suelo, las de su reglamentación específica y las siguientes:

a) La parcela deberá quedar vallada, conforme a las condiciones establecidas en este Plan.

b) La separación de las construcciones e instalaciones respecto de la línea de vallado será mayor de 5 m.

c) Altura máxima de las edificaciones: 4 m y 1 planta.

d) Condiciones de las antenas:

- Altura máxima: 25 m desde el terreno natural.

- Estructura tubular pintada en colores claros y uniformes que mimeticen su presencia en el entorno en que se sitúen.

- Deberán quedar separadas de carreteras y caminos municipales una distancia de la arista exterior igual o mayor a vez y media su altura, salvo que las normas de protección establecidas por el organismo titular de la carretera establezca distancias mayores.

Artículo 8.3.56. Filtración de pluviales.

1. La filtración de pluviales en el acuífero se considera una actividad cuando ésta se produce mediante obras o actuaciones que potencian el paso del agua de escorrentía natural al acuífero.

2. Esta actividad se autoriza en todo el territorio municipal y especialmente en las cubetas endorreicas donde de manera natural se acumulan las aguas de lluvia.

Artículo 8.3.57. Acopios temporales de tierras y arenas.

1. Se regulan en este apartado las condiciones en que podrá autorizarse el almacenamiento temporal de tierras y arenas para su posterior empleo en la agricultura, construcción y otros usos.

2. No se autorizan acopios a menos de 1.000 m del límite de cualquier suelo clasificado de urbano o urbanizable ni a menos de 500 m de viviendas, centros de trabajo o dotacionales, no se autorizarán acopios a menos de 100 m de cultivos

agrícolas, y se consideran incompatibles con las siguientes categorías de suelo:

- Interés ambiental y territorial.
- Paisajes protegidos.
- Paraje Natural.
- Reserva Natural.
- Dominio Público Carretera.
- Influencia de cauces públicos.
- Influencia de núcleos.

Artículo 8.3.58. Vertidos de residuos.

1. Los residuos, de cualquier naturaleza, procedentes de obras o de cualquier otra actividad deberán ser almacenados, de acuerdo con su naturaleza, y gestionados de acuerdo con las disposiciones vigentes.

2. Los vertidos a efectos de su regulación se clasifican en:

a) Tierras y escombros; son los procedentes de las actividades de la construcción tales como derribos, excavaciones y otros, pudiendo contener restos de materiales de construcción y tierras.

b) Residuos sólidos urbanos; son los procedentes de la actividad doméstica.

c) Residuos agrícolas; son los definidos y regulados en la Ordenanza Municipal de Residuos Agrícolas vigente.

d) Residuos especiales o peligrosos; se incluyen en este apartado todos los residuos no incluidos en las categorías anteriores que deberán ser depositados en vertederos especiales o recintos especiales dentro de un vertedero de otra categoría, tales como los residuos industriales, hospitalarios, radioactivos, mineros, fangos procedentes de fosas sépticas o depuradoras, etc.

3. Los lugares de vertidos de tierras y escombros serán determinados por el Ayuntamiento siendo incompatibles con las siguientes categorías de suelo:

- Influencia de núcleos
- Paisajes protegidos
- Interés ambiental y territorial
- Zona de interés cultural
- Paraje Natural
- Reserva Natural
- Influencia de cauces públicos.
- Dominio Público Marítimo Terrestre
- Dominio Público Carretera

4. Los lugares de vertido de residuos sólidos urbanos, los de residuos agrícolas y las plantas de transferencia a otros vertederos, serán determinados por el Ayuntamiento siendo incompatibles con las categorías de suelo indicados en el apartado anterior.

5. Se prohíben en todo el territorio municipal los vertederos de residuos incluidos en la letra d) del apartado 1, en base a la incompatibilidad de esta actividad con los usos ya implantados.

Artículo 8.3.59. Parques Eólicos.

a) Se consideran Parques Eólicos la instalación de dos o más aerogeneradores para la transformación de la energía eólica en energía eléctrica u otro tipo de energía transportable.

Este tipo de instalaciones está sujeta a las medidas de prevención ambiental contenidas en la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

b) No se podrán autorizar Parques Eólicos a distancias inferiores a 1.500 m de cualquier núcleo de población ni a menos de 500 m de cualquier vivienda o centro de trabajo diferente de los de producción agraria. Igualmente queda prohibida la implantación de Parques Eólicos cuya presencia sea visible desde cualquier punto de la línea de costa.

c) Los Parques Eólicos se consideran incompatibles con las siguientes categorías de suelo no urbanizable:

- Influencia de núcleos.
- Paisajes protegidos.

- Interés ambiental y territorial.
- Zona de interés cultural.
- Paraje Natural.
- Reserva Natural.
- Dominio Público Marítimo Terrestre.
- Dominio Público Carretera.
- Vías Pecuarias.

CAPÍTULO 8.4 CONDICIONES PARTICULARES DE APLICACIÓN A LAS DIFERENTES CATEGORÍAS DE SUELO NO URBANIZABLE

Sección Primera. Suelo no urbanizable de protección por legislación específica

Artículo 8.4.1. Categorías de suelo no urbanizable de protección por legislación específica.

1. Se incluyen en esta sección las categorías de suelo no urbanizable protegidas por legislación específica, siendo las siguientes:

- Paraje Natural.
- Reserva Natural.
- Dominio Público Marítimo Terrestre.
- Dominio Público Carretera.
- Vías Pecuarias.
- Zonas de Interés Cultural (B.I.C.).
- Protección de cauces.
- Suelos de riesgos naturales.

Artículo 8.4.2. Régimen de aplicación al Paraje Natural y a la Reserva Natural

1. Se incluye en esta categoría de suelo la Reserva y Paraje Natural Punta Entinas-Sabinar con los límites establecidos en la Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía, y que han sido grafiados en el plano de Estructura General del Territorio Municipal. Teniendo en cuenta que la base cartográfica del PGOU es diferente de la utilizada en la Ley 2/1989, en caso de discrepancia entre ambas cartografías prevalecerán los criterios de delimitación establecidos en la mencionada Ley 2/1989.

2. El régimen de protección de este suelo es el establecido en los arts. 9 y siguientes de la citada Ley 2/1989 y la regulación de usos será la que establezca su Plan de Utilización de los Recursos Naturales.

3. Cualquier actividad que se pretenda ejercer en el Paraje Natural, excepto las tradicionales que se vengán realizando, deberá ser autorizada por la Consejería de Medio Ambiente.

4. Cualquier actuación dentro de los límites del Paraje o de la Reserva habrá de ser evaluada, tal como establece la mencionada Ley 2/89, con un estudio de impacto ambiental específico, y no habrá de alterar los valores que propiciaron la declaración del Espacio.

5. Se establece una franja de amortiguación de la actividad agrícola de 50 m a partir del límite del Paraje o Reserva, en la que no se autoriza ningún tipo de construcción permanente.

Artículo 8.4.3. Régimen de aplicación al dominio público marítimo-terrestre.

1. El dominio público marítimo-terrestre está clasificado como suelo no urbanizable en todo el Territorio Municipal y está constituido por los bienes que se definen y describen en los artículos 3.º y 4.º de la Ley 22/1.988, de 28 de julio, de Costas. Las líneas de deslinde del dominio público y de servidumbre de protección representadas en los planos corresponden al trazado facilitado por el Servicio Periférico de Costas. Cuando el deslinde del dominio público marítimo-terrestre no coincide con la ribera del mar, se ha representado esta línea por ser referencia para la correcta medición de las servidumbres legales.

2. El dominio público marítimo-terrestre y la franja de 100 m tierra adentro desde el límite interior de la ribera del mar, establecida como servidumbre de protección por la legislación de Costas, estarán sometidas a las limitaciones de uso previstas en dicha legislación.

3. Los usos en la zona afectada por la servidumbre de protección, ya se trate de suelos clasificados en el PGOU de no urbanizables, urbanizables o urbanos, se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas. Los usos permitidos en esta zona, deberán contar con la autorización de la Consejería de Medio Ambiente de La Junta de Andalucía, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 48.1 y 49 del R.D. 1112/92 por el que se modifica parcialmente el Reglamento de la Ley de Costas, y deberán ser tramitados administrativamente según lo establecido en el Decreto 334/1994, de 4 de octubre de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, por el que se regula el procedimiento para la autorización de vertidos al dominio público marítimo terrestre y usos en zona de servidumbre de protección.

4. El respeto a las servidumbres de tránsito y la garantía de acceso al mar se realizará conforme a lo dispuesto en los artículos. 27 y 28 de la Ley de Costas.

5. El planeamiento de desarrollo que ordene terrenos situados en una franja de 500 m de anchura medida a partir del límite interior de la ribera del mar y que constituye la zona de influencia de costas, deberá respetar las exigencias de protección del dominio público marítimo-terrestre conforme a los criterios establecidos en el Artículo 30 de la Ley de Costas, atendiendo muy especialmente a las siguientes determinaciones:

a) En tramos con playa y con acceso de tráfico rodado se preverán reservas de suelo para aparcamiento de vehículos en cuantía suficiente para garantizar el estacionamiento fuera de la zona de servidumbre de tránsito.

b) Las construcciones habrán de adaptarse a lo establecido en la legislación urbanística. Se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes, sin que, a estos efectos, la densidad de edificación pueda ser superior a la media del suelo urbanizable programado o apto para urbanizar en el término municipal.

c) Para el otorgamiento de licencias de obra o uso que impliquen la realización de vertidos al dominio público marítimo terrestre se requerirá la previa obtención de la autorización del vertido correspondiente.

6. Los Proyectos y Obras, compatibles con la legislación de costas, que en desarrollo del presente Plan General sea necesario realizar en las zonas de dominio público marítimo-terrestre y servidumbre de protección, se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 42 a 46 de la Ley de Costas y en particular se tendrá en cuenta lo siguiente:

a) Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones señaladas en el artículo 44.6 de la Ley de Costas y concordantes de su Reglamento.

b) Los paseos marítimos se ajustarán a lo establecido en el artículo 44.5 de la Ley de Costas y concordantes de su Reglamento.

7. Se prohíbe la implantación de nuevos invernaderos en la zona de servidumbre de protección.

8. Las obras e instalaciones existentes en zonas de dominio público y servidumbre, se regularán por lo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas.

9. Las limitaciones de uso en la zona de servidumbre de protección de 100 m y en los primeros 20 m de esta zona, son de aplicación con carácter general con la precisiones que se deduzcan de los Estudios de Detalle aprobados o que se pudieran aprobar al amparo de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Tercera de la Ley de Costas (22/1988, de 28 de julio).

10. Las actuaciones propuestas en el dominio público marítimo-terrestre, se entenderán que tienen carácter meramente indicativo, por requerir el otorgamiento previo de la correspondiente autorización del organismo competente para su ejecución. En particular el tratamiento de playas y formaciones dunares, deberán ser informadas, además, por la Consejería de Medio Ambiente como organismo competente en la custodia de los hábitats que pueden albergar dichas formaciones.

11. Las actuaciones correspondientes a las áreas AMPUR-4-BA Y AMPUR-6-BA que disponen de planeamiento de desarrollo aprobado con anterioridad a este Plan General de Ordenación, y que se han visto afectadas por el deslinde del dominio público marítimo-terrestre realizado con posterioridad a su aprobación, solo podrán desarrollarse en la medida que lo permita las condiciones de compatibilidad con la nueva situación demanial de los terrenos.

Artículo 8.4.4. Régimen de aplicación al dominio público de carreteras.

1. Se aplicará el régimen de protección establecido en este artículo a las franjas de terreno a ambos lados de las carreteras y caminos de la red definida en el plano de Estructura General del Territorio Municipal.

Cualquier actuación urbanística o de otro tipo que se realice dentro de las zonas de dominio público, afección o servidumbre definidas en la Ley de Carreteras deberá solicitar informe o autorización en su caso del M.º de Fomento en estricto cumplimiento de la Ley de Carreteras y Reglamento que la desarrolla.

2. Los niveles de protección que se establecen son los siguientes:

a) Para la red de carreteras:

- Nivel 1: Viario singular-Autovía. La Autovía del Mediterráneo E-15.

- Nivel 2: Las siguientes vías:

- Tramos de la N-340 no incluidos en delimitación de suelo urbano o urbanizable.
- Carretera municipal de El Ejido a Pampanico, AL-400.
- Carretera Provincial de la Autovía a Balerma (T), ALP-102.
- Carretera Provincial de la Autovía a los Atajuelos, ALP-105.
- Carretera Provincial de la Autovía a Guardias-Viejas (T), ALP-104.
- Carretera Municipal de El Ejido a Almerimar (T), A-389.
- Carretera Municipal de Almerimar a la Carretera del Faro (T), AL-006.
- Carretera Autonómica de St.ª María del Águila a Pampanico, A-358.
- Carretera Autonómica de St.ª María del Águila a Las Norias, A-358.
- Camino de Puesto Rubio entre La Redonda y Las Norias, AL-9009.
- Carretera del Faro entre Las Norias y la Carretera Provincial del Faro Sabinar (T), AL-9008.
- Carretera Provincial de Roquetas de Mar al Faro Sabinar (T), ALP-701.
- Vial intermedio Roquetas de Mar-Balanegra, AL-4151.
- Conexión San Miguel-Playas de Balerma.

- Nivel 3: Formado por las siguientes vías:

- Vías de servicio de la autovía E-15.
- Carretera Provincial de Balerma a Balanegra (T), ALP-102.
- Carretera Municipal de Balerma a Guardias Viejas (T), AL-9036.
- Carretera Municipal de Matagorda a Almerimar (T), AL-9006.
- Carretera Municipal del IARA Sector IV.

- Carretera Municipal de La Redonda a San Silvestre, AL-9009.
- Carretera Municipal de S. Nicolás a Provincial de Las Norias a La Mojonera.
- Carretera Autonómica de Las Norias a La Mojonera, (T)A-358.
- Carretera Municipal de San Agustín a La Mojonera (T).
- Carretera Municipal de San Agustín al Solanillo.
- Carretera Municipal de San Agustín a Las Marinas.
- Carretera Municipal de San Agustín a la Carretera del Faro, AL-9006.
- Carretera Municipal de San Agustín a la Carretera Provincial de Roquetas al Faro.
- Carretera Municipal de Almerimar a San Agustín por La Cumbre.

Las carreteras a las que a continuación de su denominación se incluye (T), tienen una protección adicional de borde con objeto de preservar el entorno paisajístico.

b) Para los caminos rurales:

- C.R.1. Los grafiados en color naranja en el plano de Estructura General Orgánica del Territorio.
- C.R.2. Los grafiados en color amarillo en el plano de Estructura General Orgánica del Territorio.
- C.R.2. Resto de caminos rurales que hacen posible el acceso directo a las parcelas agrícolas, sin que necesariamente presenten continuidad en su trazado.

3. Salvo que la normativa específica de aplicación a la carretera establezca mayores limitaciones, las distancias para la implantación de usos y actividades, medidas desde la arista exterior de la explanación, serán las siguientes:

En los caminos rurales no podrá considerarse, a efectos de las limitaciones establecidas, una distancia de la arista exterior de la explanación al eje del camino inferior a 3,00 m ni en las carreteras una distancia inferior a 5 m.

Las distancias en autorizaciones para la implantación de usos y actividades en carreteras de otras administraciones serán las establecidas por dichas administraciones.

4. En las carreteras con protección de borde, cuya denominación se acompaña del distintivo (T), por tratarse de accesos a zonas turísticas o por la necesidad de preservar el entorno paisajístico por tratarse de itinerarios turísticos, se establecen las limitaciones de usos adicionales siguientes:

a) La línea que delimita la franja en la que no podrán autorizarse nuevas construcciones e instalaciones permanentes, se establece a 55 m a ambos lados del eje de la carretera.

b) La línea que delimita la franja en la que no podrán autorizarse construcciones provisionales, vallas o invernaderos se establece a 12 m de la arista exterior de la explanación.

c) En la franja delimitada por dos líneas a ambos lados situadas a 250 metros del eje, se prohíben las siguientes actividades y usos:

- Almacenamiento y comercialización de abonos orgánicos.
- Granjas y establos.
- Almacenamiento de productos explosivos e inflamables, gases o líquidos.
- Extracciones de tierras, arenas y piedra.
- Plantas de tratamiento de áridos.
- Plantas de fabricación de hormigón y aglomerado asfáltico.
- Almacenes de materiales y parques de maquinaria al aire libre.
- Acopios temporales de áridos y arenas.
- Vertidos de residuos.
- Plantas de reciclado de residuos procedentes de la actividad agraria.

5. Se prohíbe también cualquier otro uso, actividad o construcción que suponga un deterioro del entorno paisajístico.

6. Las carreteras y caminos rurales de nuevo trazado propuestos en la malla jerarquizada, tendrán una franja de protección cautelar a ambos lados del eje previsto según su importancia, de acuerdo con lo establecido para los existentes en el punto 3 de este mismo artículo, con la excepción de los vallados que podrán autorizarse en cualquier caso y considerando las distancias mínimas a ejes previstas en ese mismo punto 3.

Para el vial intermedio Roquetas de Mar-Balanegra, previsto en el P.O.T.P.A., la franja de protección será de 200 m. de anchura y quedará delimitada por dos líneas paralelas a ambos lados del eje propuesto y a una distancia de 100 m. de éste. En esta franja sólo se autorizan los usos de producción agraria.

7. Las construcciones e instalaciones de utilidad pública o interés social incluidas en la Sección Quinta del Capítulo 8.3., sólo podrán autorizarse en Caminos Rurales de 1er. Nivel (CR.1) o carreteras. No se autorizará la localización junto al viario de 3.º Nivel de otras instalaciones y edificaciones que las asociadas directamente a la explotación agraria y los establecidos expresamente en las condiciones particulares de cada uso.

8. Será de aplicación a la autovía N-340/E-15 y a la carretera CN-340(a) ambas de competencia del Estado la normativa contenida en la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras y en el Reglamento General de Carreteras aprobado por Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, y en concreto las siguientes definiciones contenidas en dicha normativa:

a) Son de dominio público los terrenos ocupados por las carreteras estatales y sus elementos funcionales y una franja de terreno de ocho metros de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas, y de tres metros en el resto de las carreteras, a cada lado de la vía, medidas en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación. La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural. En los casos especiales de puentes, viaductos, túneles, estructuras u obras similares, se podrá fijar como arista exterior de la explanación la línea de proyección ortogonal del borde de las obras sobre el terreno. Será en todo caso de dominio público el terreno ocupado por los soportes de la estructura.

b) La zona de servidumbre de las carreteras estatales consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público definida en el apartado anterior y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 25 metros en autopistas autovías y vías rápidas, y de ocho metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.

c) La zona de afección de una carretera estatal consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 100 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de 50 metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.

d) A ambos lados de las carreteras estatales se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes. La línea límite de edificación se sitúa a 50 metros en autopistas, autovías y vías rápidas y a 25 metros en el resto de las carreteras de la arista exterior de la calzada más próxima, medidas horizontalmente a partir de la mencionada arista. Se entiende que la arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general. A los efectos de distancias establecidas en el párrafo anterior, los ramales de

enlaces y las vías de giro de intersecciones tendrán la consideración de carreteras convencionales.

Donde, por ser muy grande la proyección horizontal de talud de las explanaciones, la línea límite de edificación quede dentro de las zonas de dominio público o de servidumbre de las carreteras estatales, la citada línea se hará coincidir con el borde exterior de la zona de servidumbre de conformidad con el artículo 86.1 del Reglamento General de Carreteras aprobado por Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre.

Donde las líneas de edificación se superpongan, en función de que su medición se realice desde la carretera principal o desde los ramales de enlaces y vías de giro de intersecciones, prevalecerá, en todo caso, la más alejada de la carretera, cualquiera que sea la carretera o elemento determinante de conformidad con el artículo 86.1 del Reglamento General de Carreteras aprobado por Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre.

9. El dominio público definido por la Ley de Carreteras deberá considerarse como Suelo no Urbanizable, de conformidad con lo establecido en el art. 46.1.h) de la Ley 7/2002 LOUA.

Cuando en una Unidad de Ejecución existan bienes de titularidad estatal no obtenidos por cesión gratuita, el aprovechamiento urbanística correspondiente a su superficie pertenecerá al Estado de conformidad con el art. 112 de la citada Ley 7/2002.

La Aprobación Inicial, provisional y definitiva de los instrumentos de Planeamiento Urbanístico, con independencia de la solicitud de informe que debe tramitarse ante el M.º de Fomento de conformidad con el art. 10.2 de la Ley de Carreteras 25/1988. Cuando se afecten bienes de titularidad de la Administración General del Estado deberá notificarse al Delegado de Economía y Hacienda de la Provincia, de conformidad con el art. 189 «Comunicaciones de actuaciones urbanísticas» de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

10. La apertura de nuevos accesos a las carreteras y vías de servicio competencia del M.º de Fomento deberá ajustarse a la Orden Ministerial de 16 de diciembre de 1977 que regula los mismos.

Los cruzamientos de la Autovía A-7 que se proyecten para cualquier tipo de instalación lo haran mediante perforación mecánica –topo– debiendo solicitar la correspondiente autorización del M.º de Fomento.

El cruce de la plataforma fija de metro y en su caso la terminal grafiada requerirá la autorización específica de la D.º Gral de Carreteras del M.º de Fomento.

La glorieta Sur de enlace 409 de la Autoría A-7/E-15, y los pasos superiores y demolición del existente en el PK 409,95 de la A-7 requerirán del correspondiente Proyecto y su aprobación por la D.º Gral. de Carreteras.

La glorieta del PK-406,000 de la CN-340 (a), y la situada en el PK-414,650 de la vía de servicio, margen derecha, de la A-7 requerirán del correspondiente proyecto redactado conforme a la O.M de 16 de diciembre de 1977 y las recomendaciones sobre la construcción de Glorietas y sometido a la autorización de la Demarcación de Carreteras.

Artículo 8.4.5. Vías pecuarias en el Municipio de El Ejido.

1. Las vías pecuarias comprendidas en el municipio de El Ejido son las incluidas en el proyecto de clasificación redactado en el año 1966 por el Perito Agrícola del Estado don Julio Martínez Saavedra y Taberero, siendo las siguientes:

DENOMINACIÓN DE LA VÍA	Núm. Identif.	Ancho legal m
Cordel de la Sierra de los Pelados	1	37,61
Cordel de la Balsa del Sabinar	2	37,61
Colada de El Ejido	3	Variable

DENOMINACIÓN DE LA VÍA	Núm. Identif.	Ancho legal m
Colada de la Punta de Sabinar	4	10,00
Vereda de la Cuesta de Hilar	5	20,89
Vereda de Lomas Altas	6	20,89
Vereda de la Cuesta de los Alacranes	7	20,89

2. El trazado de estas vías está incluido en el plano de Estructura General del Territorio Municipal, tal y como quedó establecido en el proyecto de clasificación indicado en el punto 1 de este Artículo.

Artículo 8.4.5.1. Régimen de Protección.

Las vías pecuarias tienen la consideración de suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica. y su régimen de protección es el contenido en la normativa sectorial aplicable. Corresponde a la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía su vigilancia, mantenimiento y explotación.

Artículo 8.4.6. Zonas de Interés Cultural.

El suelo no urbanizable de Interés Cultural, lo constituyen las zonas y yacimientos arqueológicos delimitados en el plano

8.4.7.1. Régimen de aplicación a las zonas de Influencia de cauces públicos.

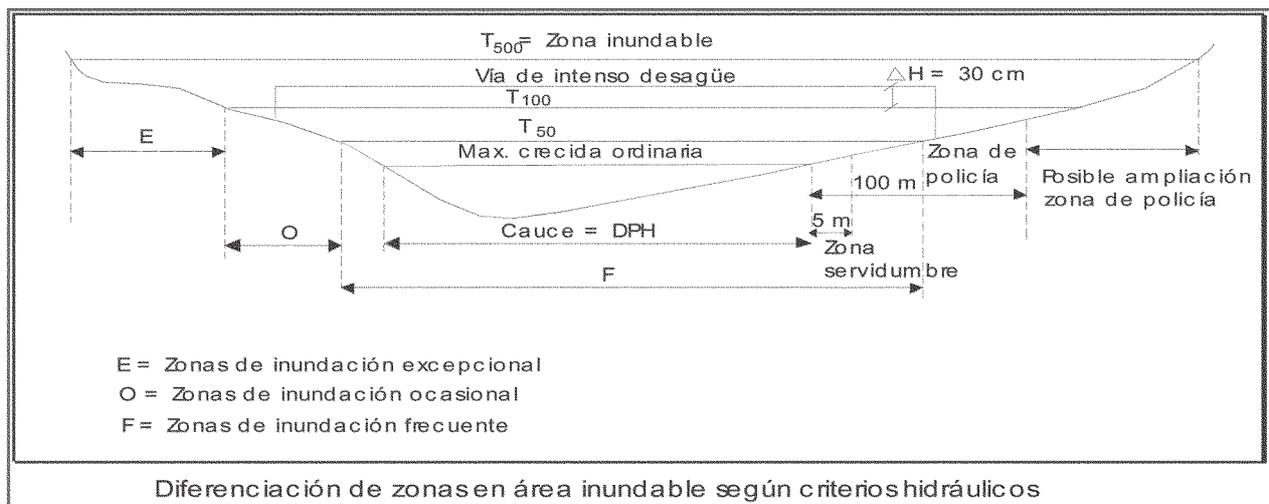
de Estructura General del Territorio Municipal, en base al interés puesto de manifiesto en la Carta Arqueológica.

Artículo 8.4.6.1. Régimen de aplicación al suelo no urbanizable de Interés Cultural.

El régimen de protección de las zonas y yacimientos arqueológicos se ha incluido, para todas las clases de suelo, en el Título IV, Normas Generales para la Protección del Patrimonio Arqueológico.

Dentro de esta categoría se incluyen los elementos catalogados como Bienes de Interés Cultural (B.I.C.) inscritos en el Catálogo General de Patrimonio Histórico, emplazados en suelo no urbanizable. Gozan de la máxima protección que les otorga la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español y la Ley 1/1991, de 3 de julio, del Patrimonio Histórico Andaluz. Son elementos para la conservación preferente, en donde se fomentarán las actuaciones de conservación, puesta en valor, adecuación del entorno, etc. Aparece en los planos grafiado con la misma trama que los suelos no urbanizables de interés ambiental y territorial, pero con la diferencia de tener inscritas las siglas B.I.C.

Artículo 8.4.7. Régimen de aplicación a las zonas de Influencia de cauces o líneas de escorrentía.



1. Se considera dominio público hidráulico, conforme a lo establecido en el artículo 2 de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas, los cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas, entendidos como el terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias.

a) Corresponde al Organismo de Cuenca el apeo y deslinde del dominio público hidráulico, así como de sus zonas de servidumbre y policía.

b) La regulación de usos y actividades en el dominio público hidráulico así como en sus zonas de servidumbre y policía queda determinada por la Ley de Aguas y por el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, debiendo someterse cualquier actuación de desarrollo de este PGOU al trámite previsto en los artículos 52 a 54 de dicho Reglamento.

c) En tanto no se delimiten reglamentariamente, el dominio público hidráulico, sus zonas de servidumbre y policía, así como las áreas inundables, se definirán de acuerdo con los siguientes criterios hidráulicos, de acuerdo con el Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

d) En tanto no se establezcan reglamentariamente, los proyectos de urbanización y edificación deberán contar antes de su aprobación definitiva, con informe favorable y autorización del Organismo de Cuenca, en lo relativo a posibles afectaciones al Dominio Público Hidráulico y a sus Zona de Servidumbre y de Policía, así como a las limitaciones que pudieran derivar de la existencia de Zonas Inundables, todo ello con los procedimientos establecidos a tal efecto en las disposiciones que derivan de los siguientes textos legales:

- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto Refundido de la ley de Aguas.
- Real Decreto 1986/849, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico
- Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces.
- Plan Hidrológico de Cuenca.
- Ley 7/ 2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

c) A los efectos de regulación de usos y actividades en las áreas inundables, y de acuerdo con el artículo 33 de Plan Hidrológico de Cuenca se definen como:

- Zonas de prohibición: las zonas inundables hasta un periodo de retorno de 50 años. En ellas se prohibirán los usos residenciales, industriales, los equipamientos básicos, las instalaciones de acampada y cualquier edificación o uso que conlleve un riesgo potencial de pérdida de vidas humanas.
- Zonas de restricción: a las zonas inundables entre periodos de retorno de 50 a 100 años. Se prohíben en ellas el establecimiento de instalaciones destinadas a servicios públicos esenciales, industria pesada o contaminante según la legislación vigente o con riesgo inherente de accidentes graves.
- Zonas de precaución: incluyen a zonas inundables con periodos de retorno entre 100 y 500 años, en las que se prohibirán las instalaciones o actividades singulares cuya destrucción o alteración pueda suponer un riesgo. Entre estas actividades se encuentran las instalaciones de almacenaje o tratamiento de residuos, las industrias contaminantes según la legislación vigente o con riesgo inherente de accidentes graves.

e) Se establece un retranqueo mínimo de 10 m de los alcances de los tirantes de los invernaderos respecto de la línea de deslinde del dominio público hidráulico.

g) Queda expresamente declarados como fuera de ordenación por este Plan, todas aquellas instalaciones o edificaciones que afecten a los cauces públicos y no cuenten con autorización del Organismo de Cuenca.

2. Las Actuaciones contempladas en los artículos 7 y 9 del reglamento de Dominio Público Hidráulico proyectadas en las Zonas de Servidumbre (5 m) o de policía (100 m), definidas en los artículos 6 de la Ley de Aguas y del reglamento, precisarán de autorización previa del organismo de Cuenca.

3. El respeto a las servidumbres en los márgenes de los cauces públicos se realizará conforme al Artículo 6 de la Ley de Aguas.

4. Las autorizaciones de uso que puedan otorgarse dentro de terrenos inundables estarán condicionadas a la previa ejecución de las medidas específicas de defensa contra las inundaciones que correspondieren.

5. Según el Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces, corresponde al municipio la competencia en la limpieza de los residuos sólidos arrojados a los cauces en tramos urbanos, de acuerdo con lo establecido en los art. 25 y 26 de la Ley 7/85, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local.

8.4.7.2. Régimen de aplicación a las zonas de Influencia de cauces privado,

1. Son de dominio privado los cauces por los que ocasionalmente discurran aguas pluviales en tanto atraviesen, desde su origen, únicamente fincas de dominio particular. El dominio privado de estos cauces no autoriza para hacer en ellos labores ni construir obras que puedan hacer variar el curso natural de las aguas en perjuicio del interés público o de terceros, o cuya destrucción por la fuerza de las avenidas pueda ocasionar daños a personas o cosas (artículo 5 de la Ley 29/1985).

2. Sobre la base de estas determinaciones de la Ley de Aguas, en el plano de Estructura General del Territorio Municipal se han grafiado todas las líneas de escorrentía natural, las cuales son cauces públicos o privados de acuerdo con las definiciones incluidas en los puntos 1 y 5 de este artículo.

En el proyecto de obras se contemplarán las medidas correctoras para garantizar el cumplimiento de lo previsto en este artículo, no siendo de aplicación las especificaciones de las zonas de influencia de cauces públicos o líneas de esco-

rrería, ni para las previstas para el suelo no urbanizable con riesgo de inundación, cubetas endorreicas.

Artículo 8.4.8. Delimitación del suelo no urbanizable con riesgo de inundación, cubetas endorreicas.

1. Esta categoría de suelo no urbanizable está delimitada en el plano de Estructura General del Territorio Municipal mediante una línea que recorre los bordes de las cubetas endorreicas, detectadas mediante el análisis de la cartografía del territorio. El interior de la zona delimitada, por carecer de desagüe natural, es susceptible de inundación.

2. La zona así delimitada, junto a la resultante de la delimitación del dominio público hidráulico con los criterios establecidos en el artículo 8.4.13 constituyen las categorías de suelo no urbanizable con protección de riesgos de inundación y avenidas.

8.4.8.1. Régimen de aplicación al suelo no urbanizable con riesgo de inundación, cubetas endorreicas.

1. Son usos permitidos en esta categoría de suelo:

a) Todos los usos y actividades de producción agraria.

b) Las construcciones e instalaciones necesarias para la producción agraria, con las limitaciones establecidas en el régimen especial de cada una de ellas.

c) Todas las instalaciones y construcciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, con las limitaciones establecidas en el régimen especial de cada una de ellas.

d) Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social, con las limitaciones establecidas en el régimen especial de cada una de ellas.

e) Otras actividades reconocidas como compatibles con esta categoría de suelo en su régimen específico, incluidas en el cuadro general de compatibilidad de usos.

2. Son usos característicos todos los usos y actividades de producción agraria.

3. Se consideran usos prohibidos, todas las modalidades de usos residenciales, los centros de trabajo, almacenamiento de productos peligrosos potencialmente contaminantes y en general todos aquellos usos y actividades que, en caso de inundación, supongan un riesgo potencial para las personas o el medio ambiente, salvo que se garanticen mediante las oportunas obras hidráulicas, con el visto bueno de la Administración correspondiente, la seguridad para las personas.

Sección Segunda. Suelo no urbanizable de protección por el P.O.T.P.A.

Artículo 8.4.9. Categorías de suelo no urbanizable de protección por el P.O.T.P.A y Planeamiento Municipal

1. Se incluyen en esta sección las categorías de suelo no urbanizable, colindantes a vías de comunicación y núcleos de población, en los que es necesario establecer limitaciones para determinados usos o actividades incompatibles con los normales correspondientes a dichas vías y núcleos. Las categorías de suelo no urbanizable incluidas son las siguientes:

- Paisajes protegidos.
- Interés ambiental y territorial.
- Lugares de Interés Comunitario L.I.C.
- Influencia de núcleos.
- Zona de influencia de litoral.
- Zonas degradadas.

2. Los suelos no urbanizables Paisajes protegidos, Interés ambiental y territorial y zonas degradadas cuya protección se determina en el Plan de Ordenación del Territorio del Poniente Almeriense (P.O.T.P.A.), han sido incluidos con las mismas medidas protectoras previstas en el referido Plan Territorial.

Artículo 8.4.10. Régimen de aplicación a los Paisajes Protegidos.

1. En esta categoría de suelo no urbanizable se incluyen las zonas en las que se considera necesario preservar y proteger sus valores paisajísticos, de acuerdo con los grados de protección siguientes:

- a) Paisajes Protegidos.
- b) Miradores Paisajísticos.
- c) Itinerarios de Interés Ecológico y Recreativo.

2. Se considera Paisaje Protegido el Alcor Litoral Matagorda-Punta Entinas con la delimitación establecida en el plano de Estructura General del Territorio Municipal, con la regulación de usos siguientes:

a) Usos permitidos:

- Las infraestructuras de cualquier tipo que necesariamente deban localizarse en estos espacios, justificados mediante el correspondiente estudio previo.

- Las construcciones e instalaciones existentes, si han sido realizadas con licencia de obras o autorización.

b) Uso característico: Todos los usos recreativos y didácticos ambientales que no precisen edificaciones específicas.

c) Usos prohibidos: Todos los demás usos posibles en suelo no urbanizable no incluido en los apartados a) y b) anteriores.

3. Son Miradores Paisajísticos el mirador del Castillo de Guardias Viejas, el mirador del Alcor y el mirador de Almerimar.

El Mirador del Castillo de Guardias Viejas tiene delimitada su franja de protección en el plano de Estructura General del Territorio Municipal y los miradores del Alcor y de Almerimar están incluidos en la franja de protección del Paisaje Protegido del Alcor Litoral Matagorda-Punta Entinas en ambos casos es de aplicación la regulación de usos indicada en el apartado 2 incluyendo entre los usos característicos los de acondicionamiento necesarios para el uso público, en función de su localización y características topográficas.

4. Se establece una zona de amortiguación entre la zona de Paisajes Protegidos delimitada y una línea paralela exterior a dicha zona a una distancia de 500 m en la que se prohíbe cualquier construcción e instalación de altura superior a 4,5 m desde la rasante natural del terreno.

5. Son Itinerarios de Interés Ecológico y Recreativo el de Zonas Húmedas de Balsa del Sapo, y el costero de Balerna-Salinas.

a) Discurrirán sobre bienes de dominio público y no precisarán adecuaciones especiales en cuanto a su trazado que no sean derivadas de las necesarias para la seguridad de las personas.

b) Permitirán el tránsito peatonal ecuestre y para vehículos sin motor, mediante su señalización y acondicionamiento.

Artículo 8.4.11. Régimen de aplicación a los Espacios de Interés Ambiental y Territorial.

1. Son espacios de Interés Ambiental y Territorial los delimitados en el plano de Estructura General del Territorio Municipal, por considerar que disponen de valores naturales que es necesario conservar, y porque así lo establece el Plan de Ordenación del Territorio del Poniente Almeriense (P.O.T.P.A.).

2. En esta categoría de espacios protegidos se incluyen los siguientes:

a) La Balsa del Sapo.

b) Las arbustadas de arto negro o artales (Mayteno-Ziziphum loti).

c) La Rambla del Loco.

d) Las formaciones de matorral de la Sierra de Gádor.

Los espacios a), c) y d) están localizados territorialmente en un solo lugar, y es posible su representación gráfica por lo que han sido delimitados en el plano de Estructura General del Término Municipal. Respecto a las arbustadas de arto

negro, por encontrarse dispersas por el Territorio Municipal, a veces en ámbitos muy pequeños, se ha optado por representar gráficamente solamente las zonas donde existen masas vegetales importantes, según la documentación aportada por la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente en el trámite de la Declaración de Impacto Ambiental. Las zonas donde actualmente existen estas arbustadas y que por su pequeña extensión no han podido ser representadas gráficamente, se consideran igualmente sujetas a protección.

3. La regulación de usos en estos espacios se establece de forma diferenciada, porque también son diferentes los valores naturales de cada uno de ellos:

a) En la Balsa del Sapo se establece la siguiente regulación de usos:

- Usos permitidos:

Los hidráulicos como integrantes del sistema de regulación y evacuación de aguas en la prevención del riesgo de avenidas.

Los relacionados con la recuperación de las zonas degradadas compatibles con la conservación de sus valores naturales.

Usos peatonales asociados a los itinerarios de interés ecológico y recreativo.

Ocio y esparcimiento compatibles con la conservación de sus valores naturales.

- Uso característico:

Los usos naturalistas.

- Usos prohibidos:

Los usos de producción agrícola intensiva.

Cualquier tipo de construcción e instalación no asociada a los usos permitidos o característicos.

Vertidos de residuos de cualquier tipo y los acopios temporales de tierras y arenas.

- Deberá redactarse un Plan Especial de Protección para la ordenación de este espacio cuyos objetivos específicos serán:

Facilitar la conservación de sus valores naturales como zona húmeda.

Mejorar la imagen paisajística de la zona, eliminando los depósitos de residuos actuales.

Compatibilizar su potencialidad como espacio libre, con su funcionalidad hidráulica.

Incorporar las actividades de uso público de este espacio.

Ordenación integral de la zona para permitir la implantación de un Parque Rural.

b) En las arbustadas de arto negro o artales se establece la regulación de usos siguiente:

- Usos permitidos:

Los usos recreativos compatibles con la conservación de sus valores naturales.

Las infraestructuras cuya localización en estos espacios sea ineludible, previa justificación y propuesta de medidas correctoras para minimizar el impacto ambiental.

- Usos característicos:

Los usos naturalísticos.

- Usos prohibidos:

Todos los usos o actividades que impliquen la transformación o degradación de los valores naturales y ambientales.

Todas las construcciones e instalaciones no asociadas a los usos permitidos o característicos.

Vertidos de residuos de cualquier tipo y los depósitos y acopios temporales de tierras y arenas.

c) En la Rambla del Loco se establece la regulación de usos siguiente:

- Usos permitidos:

Usos didáctico-recreativos.

Actuaciones tendentes a la recuperación de las comunidades vegetales de ribera.

Las infraestructuras cuya localización en este espacio sea ineludible, previa justificación y propuesta de medidas correctoras para minimizar el impacto ambiental.

- Usos característicos:

Usos hidráulicos.

- Usos prohibidos:

Todos los usos, actividades o aprovechamiento que genere deterioro de las formaciones vegetales y/o alteración geomorfológica del ámbito delimitado.

- Todas las construcciones e instalaciones no asociadas a los usos permitidos o característicos, excepto las de carácter hidráulico autorizadas por el Organismo de Cuenca.

- Vertidos de residuos de cualquier tipo y los depósitos y acopios temporales de tierras y arenas.

- Las construcciones e instalaciones existentes en el dominio público hidráulico o en sus zonas de protección, que no estén autorizadas por el órgano de cuenca, tendrán la consideración de construcciones fuera de ordenación, a todos los efectos.

- Deberá redactarse un Plan Especial de Protección para la ordenación de este espacio cuyos objetivos específicos serán:

- Deslinde del dominio público hidráulico.
- Preservar los valores naturales del espacio frente a la ocupación con otros usos.
- Mantener su funcionalidad hidráulica.

d) Las formaciones de matorral de la Sierra de Gádor están delimitadas en el plano de Estructura General del Territorio Municipal, como espacio de Interés Ambiental y Territorial, para el que se fijan los siguientes objetivos:

- Preservar el paisaje singular que constituye la Sierra de Gador que actúa de fondo visual de la llanura transformada

- Preservar el área de los impactos derivados de las actividades agrarias intensivas.

- Incrementar la regeneración de la masa forestal hacia etapas más desarrolladas mediante tratamientos silvícolas adecuados a la zona y fomentando las repoblaciones forestales con especies autóctonas.

- Son usos característicos en estos espacios.

- Actividades recreativas en instalaciones específicas.
- Actividades naturalistas y de investigación.
- Los usos y actividades turísticas que no precisen instalaciones para su desarrollo.
- La caza en sus distintas modalidades legales.

- Son usos prohibidos en estos espacios:

- Edificación residencial aislada de nueva planta.
- Nuevas obras de infraestructuras, excepto aquellas estrictamente necesarias, las cuales se justificarán mediante un estudio informativo, con valoración de las posibles alternativas y de las medidas a adoptar para amortiguar su impacto.

Este régimen de usos de aplicación a las formaciones de matorrales de la Sierra de Gador tiene como objeto dejar al Órgano Ambiental, a través de su legislación sectorial (Ley 7/2007 de Gestión Integrada de Calidad Ambiental), la competencia para determinar la compatibilidad o incompatibilidad de la actividad extractiva en los matorrales de la sierra, tal como establece el Plan de Ordenación del Territorio del Poniente Almeriense el art. 115-D Determinaciones para la ordenación específica de las Formaciones de Matorral de la sierra de Gador donde no se prohíbe de forma expresa la actividad minera. La actividad extractiva se prohíbe en los ámbitos regulados por el art. 114-D Determinaciones para la ordenación específica de las Cumbres de la Sierra de Gador cuyo texto literal se transcribe.

4. Son Usos Prohibidos en estos espacios.

a) Los usos edificatorios.

b) Las Actividades Extractivas

c) Las obras de infraestructuras lineales, excepto las de telecomunicaciones, transporte de energía eléctrica y localización de autogeneradores

d) Los usos y actividades que impliquen transformación o eliminación de la cubierta vegetal excepto los asociados a las infraestructuras autorizadas en el epígrafe anterior.

5. Se limitaran las obras de infraestructuras que se deban de localizar en estos espacios estrictamente necesarias, las cuales se justificaran mediante la redacción del correspondiente estudio informativo, con valoración de las posibles alternativas y las medidas a adoptar para amortiguar su impacto.

Artículo 8.4.12. Lugares de Interés Comunitario LIC.

Además de los espacios naturales protegidos de las categorías anteriores, dentro del municipio se han diferenciado las áreas de suelo no urbanizable que se encuentran dentro de la propuesta de Lugares de Interés Comunitario (LIC) que en el año 2001 se hizo por parte del gobierno español, y que posteriormente la Unión Europea seleccionará para formar parte de la futura red de espacios naturales protegidos europeos denominada Natura 2000.

Con independencia de que se trate aún de una propuesta, el estado español y las comunidades autónomas están obligados a la conservación de estos espacios como si ya estuvieran protegidos hasta su declaración definitiva.

Dentro del municipio ejidense se incluyen 4 áreas con esta categoría, dos al norte de Santa María del Águila y dos al sur del núcleo de El Ejido, a las que se añaden los correspondientes a la Reserva y Paraje Natural de Punta Entinas-Sabinar.

Las limitaciones de uso son prohibir todas aquellas que supongan una modificación de la integridad natural de estos suelos.

Artículo 8.4.13. Régimen de aplicación a las zonas de Influencia de Núcleos de población.

1. Es de aplicación el régimen de protección establecido en este artículo a la franja de terreno delimitada exteriormente por una línea poligonal grafiada en el plano de Estructura General del Territorio Municipal alrededor de cada núcleo de población e interiormente por la delimitación de suelo urbano o urbanizable.

2. Los objetivos que se pretenden con la protección de esta zona son establecer una franja de amortiguación entre los núcleos de población y las zonas agrícolas, de forma que en esta franja queden excluidos los usos y actividades agrícolas permitidas en suelo no urbanizable que puedan suponer riesgo o molestias para la población o que puedan condicionar el futuro crecimiento urbanístico de los núcleos.

3. Para la obtención de los objetivos indicados, se establece la regulación de usos siguiente:

a) Usos permitidos:

- Todas las actividades de producción agraria, con la limitación establecida en el apartado c).

- Todas las construcciones e instalaciones necesarias para la producción agraria en la finca, con la limitación de superficie construida establecida en el apartado c).

- Infraestructuras de cualquier tipo que necesariamente hayan de emplazarse en este suelo, con las limitaciones establecidas en el apartado c).

- Acampada turística y actividades de ocio, recreativas o deportivas.

- Los indicados en el Artículo 8.3.30 con sus limitaciones.

b) Uso característico:

- Usos característicos:

Las actividades de producción agraria permitidas.

- Usos prohibidos:

- Todos los usos o actividades que impliquen la transformación o degradación de los valores naturales y ambientales.
- Todas las construcciones e instalaciones no asociadas a los usos permitidos o característicos.
- Edificación residencial aislada de nueva planta.
- Nuevas obras de infraestructuras, excepto aquellas estrictamente necesarias, las cuales se justificarán mediante un estudio informativo, con valoración de las posibles alternativas y de las medidas a adoptar para amortiguar su impacto.

c) Usos prohibidos:

- Actividades de producción agraria bajo plástico en los primeros 100 m desde el límite de suelo urbano o urbanizable de cada núcleo, cultivos bajo mallas en los primeros 50 m y balsas en los primeros 25 m.
- Edificaciones de superficie construida superior a 150 m² excepto la asociada a los usos permitidos de infraestructuras y acampada turística.
- Actividades molestas o que supongan cualquier riesgo para la población.
- Movimientos de tierra, tales como desmontes o rellenos que puedan condicionar el futuro desarrollo urbanístico de los núcleos de población.
- Viviendas unifamiliares y unidades de alojamiento.
- Actividades que supongan degradación o deterioro de la calidad ambiental o visual de esta zona.
- Vertidos de residuos y acopios temporales y actividades de transformación de dichos residuos.

Artículo 8.4.14. Zonas Degradadas.

1. Son los señalados en el plano de Protección y Mejora de los Recursos Naturales y el Paisaje del Plan de Ordenación del Territorio del Poniente Almeriense, completados con los desmontes para emplazamiento de cultivos y canteras existentes en el pie de monte de la Sierra de Gádor, dentro de la zona clasificada como Espacio de Interés Ambiental y Territorial en la categoría d), formaciones de matorral de la Sierra de Gádor, y que han sido delimitados en los planos de Estructura General del Territorio Municipal de la Revisión – Adaptación del PGOU.

2. Estos espacios están sujetos a las determinaciones establecidas en Plan de Ordenación del Territorio del Poniente Almeriense, y se incluyen en alguno de los siguientes grupos:

- a) Zonas mineras y desmontes para emplazamiento de actividades agrícolas.
- b) Zonas de Vertederos (RSU).
- c) Zonas incendiadas y/o sin cubierta vegetal.

3. Las actividades incluidas en el grupo a) que se ejercen actualmente, podrán continuar su explotación conforme al plan de labores y autorizaciones de que dispongan, promoviéndose al final de la explotación las medidas tendentes a su regeneración previstas en el P.O.T.P.A.

4. Las nuevas actividades del grupo a) que se autoricen, por ser compatible con alguna de las categorías de suelo no urbanizable previsto en el presente Plan, incluirán en su Plan de Restauración las medidas de recuperación establecidas en el P.O.T.P.A.

Sección Tercera. Suelo no urbanizable de protección por su carácter natural o rural

Artículo 8.4.15. Delimitación del suelo no urbanizable de Interés Agrícola (NUI).

El suelo no urbanizable de Interés Agrícola, es el delimitado en el plano de Estructura General del Territorio Municipal, en base a la necesidad de preservar su valor agrícola.

Artículo 8.4.16. Régimen de aplicación al suelo no urbanizable de Interés Agrícola.

1. El Plan de Ordenación del Territorio del Poniente Almeriense incluye todo el suelo agrícola del Territorio Municipal como Área de Cultivos Forzados Consolidados, por lo que su régimen de usos se establece en base a esta clasificación.

2. Son usos permitidos:

- a) Todos los usos y actividades de producción agraria.
- b) Todas las instalaciones y construcciones necesarias para la producción agraria, con las limitaciones establecidas en el régimen especial de cada una de ellas.
- c) Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, con las limitaciones establecidas en el régimen específico de cada una de ellas.
- d) Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social, con las limitaciones establecidas en el régimen específico de cada una de ellas.
- e) Vivienda unifamiliar aislada, y unidades de alojamiento temporal con las limitaciones establecidas en su régimen específico.
- f) Otras actividades reconocidas como compatibles con esta categoría de suelo en su régimen específico, incluidas en el cuadro general de compatibilidad de usos.

3. Son usos característicos, todos los usos y actividades de producción agraria.

4. Se consideran usos prohibidos, todos los no incluidos en las anteriores clases de usos y en general todos aquellos que puedan tener una incidencia negativa en la producción agraria.

Sección Cuarta. Resumen general de compatibilidades entre categorías de suelo no urbanizable

Artículo 8.4.17. Consideración general sobre los usos y actividades en suelo no urbanizable.

Con independencia del régimen de usos permitido por este Plan para el Suelo No Urbanizable, todas aquellas actuaciones que supongan un cambio de uso de los terrenos forestales exigirán autorización previa de la Consejería de Medio Ambiente, de acuerdo con el procedimiento de Cambio de Uso y Aprovechamiento establecido en la Ley 2/1992 Forestal de Andalucía y al Decreto 208/1997, de 9 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía.

Artículo 8.4.18. Consideración general sobre los usos y actividades en suelo no urbanizable.

Los usos y actividades regulados en el presente Título, son los que con más frecuencia vienen ejerciéndose en suelo no urbanizable, pero no son exclusivos, por lo que cualquier otro no regulado que se pretenda realizar, le será de aplicación por analogía, el régimen del uso o actividad de características similares.

Artículo 8.4.19. Cuadro general de compatibilidad entre usos y actividades y categorías de suelo no urbanizable.

USOS Y CONSTRUCCIONES PERMITIDAS EN SUELO NO URBANIZABLE	PRODUCCION AGRARIA										(II)	(III)	(IV)	(V)	(VI)	(VII)																																																			
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10							11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61
CATEGORIAS DE SUELO NO URBANIZABLE	[Color grid: Green, Yellow, Red]																																																																		
LEGIS. ESPECIFICA	[Color grid: Green, Yellow, Red]																																																																		
NAT. P.O.T.P.A. P.G.O.U.	[Color grid: Green, Yellow, Red]																																																																		

- COMPATIBLE**
- 1 Estal ópostos
 - 2 Agrícola secano
 - 3 Agrícola rego are libre torvizas
 - 4 Agrícola rego are libre tufales
 - 5 Agrícola rego bajo media torvizas
 - 6 Agrícola rego bajo media tufales
 - 7 Agrícola rego bajo mala tufales
 - 8 Agrícola rego intensivo bajo plástico
 - 9 Agrícola rego intensivo bajo plástico
 - 10 Agrícola rego intensivo bajo plástico
 - 11 Agrícola rego intensivo bajo plástico
 - 12 Agrícola instalaciones de germinación
 - 13 Almacenes agrícolas a servicio del
 - 14 Valados de parcelas
 - 15 Bases e instalaciones de riego y ver
 - 16 Instalaciones de fertilización de prod.
 - 17 Instalaciones de calefacción
 - 18 Instalaciones de iluminación
 - 19 Instalaciones de energía eléctrica
 - 20 Almacenamiento de productos inflamables
 - 21 Instalaciones de telefonía
 - 22 Redes de riego
 - 23 Centros de transformación y redes de energía
 - 24 Redes de telefonía
 - 25 Almacenes y comercialización de fertilizantes
 - 26 Almacenamiento y manipulación de abonos or
 - 27 Centros de comercialización de productos agr
 - 28 Centros de manipulación de productos agr
 - 29 Almacenamiento de productos inflamables, ga
 - 30 Almacenamiento de productos explosivos
 - 31 Almacenamiento de productos tóxicos ó muy tóxico
 - 32 Plantas de tratamiento de ácidos
 - 33 Plantas de fabricación de hongos y adonment
 - 34 Almacenes de materiales y parques de maquinaria
 - 35 Centros e instalaciones de investigación y desarrollo
 - 36 Centros e instalaciones de docencia
 - 37 Centros de Rehabilitación y de Terapia Ocupacional
 - 38 Acampada Turística
 - 39 Actividades de Ocio, Recreativas O Deportivas
 - 40 Plantas de reciclado de residuos procedentes de la
 - 41 Grupos y establos
 - 42 Rotulaciones
 - 43 Invernáculos
 - 44 Releños y desmontes
 - 45 Extracciones de tierras ó arenas
 - 46 Extracciones de piedra
 - 47 Repoblación forestal
 - 48 Carreles y elementos publicitarios
 - 49 Vivienda unifamiliar aislada y adosamiento
 - 50 Rodapiés ó mermatográficos
 - 51 Áreas de Servicio
 - 52 Venta de combustibles líquidos e instalaciones con
 - 53 Carreteras y caminos
 - 54 Cartaciones subterráneas de agua
 - 55 Construcciones e instalaciones para abastecimient
 - 56 Coletores y emisores de residuos
 - 57 Líneas de telefonía
 - 58 Líneas de transporte de energía eléctrica
 - 59 Subestaciones de Transformación
 - 60 Instalaciones de telecomunicaciones
 - 61 Parques Educativos
 - 62 Filtración de pluviales
 - 63 Acopios temporales de tierras y arenas
 - 64 Vertederos de tierras y escombros
 - 65 Vertederos de residuos sólidos urbanos
 - 66 Vertederos de residuos agrícolas
 - 67 Vertederos de residuos espaciales
 - 68 Plantas de transferencia
- COMPATIBLE CON LIMITACIONES**
- INCOMPATIBLE**

TÍTULO IX

NORMAS PARTICULARES DE LOS USOS

CAPÍTULO 9.1
DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 9.1.1. Regulación de los usos en las distintas clases de suelo.

Con arreglo a las determinaciones de contenido especificadas en el artículo 10 de la LOUA, el Plan General deberá determinar, para cada una de las distintas clases de suelo en que se clasifica el territorio, la siguiente regulación de usos:

- a) En suelo urbano la regulación del uso pormenorizado, y para las áreas con planeamiento remitido, el uso global.
- b) En suelo urbanizable los usos globales de cada sector, y en su caso, los usos complementarios o incompatibles.
- c) En suelo no urbanizable, los usos admisibles, entendiéndose que aquellos no expresamente autorizados son usos prohibidos.

Artículo 9.1.2. Desarrollo de la regulación de usos.

1. Los Planes Especiales y los Planes Parciales en las Ordenanzas podrán regular de forma más específica la implantación de usos en sus ámbitos. Dicha mayor precisión podrá afectar al ámbito físico de localización o de tolerancia de los usos, a su distribución en el interior de las edificaciones o las categorías de usos admitidos.

2. Los Planes Especiales y Planes Parciales podrán modificar los usos propuestos en el Plan General de acuerdo a la normativa específica para cada categoría de suelo y con lo previsto en la ficha urbanística de cada ámbito de planeamiento.

3. En suelo no urbanizable, el Plan General regula el umbral mínimo de restricción de usos. Por tanto, los Planes Especiales de Protección del Paisaje, del Medio Natural, de las Vías de Comunicación, de los Usos Agrícolas, así como los de Mejora del Medio Rural, podrán establecer mayores niveles de protección o incluir la prohibición de otros usos que se consideren perjudiciales.

4. Los Planes Especiales de Protección y Conservación del Patrimonio Histórico-Artístico, Cultural o Arquitectónico o del Medio Ambiente, así como los Catálogos, podrán establecer mayores limitaciones de los usos, en razón de la naturaleza del objeto protegido.

5. Toda transformación de usos necesitará de un expediente igual que para su primera implantación.

Artículo 9.1.3. Clases de Usos.

A efectos de este Plan General y de los Planes Parciales o Especiales, que las desarrollan, se establecen las siguientes clases de usos:

1. Por el grado de detalle de su aplicación:
 - a) Usos globales.
 - b) Usos pormenorizados.
 - c) Usos básicos.
2. Por su relación con otros usos de la misma zona o área:
 - a) Usos característicos.
 - b) Usos compatibles o permitidos.
 - c) Usos prohibidos.
3. Por su carácter de titularidad pública o privada:
 - a) Usos públicos.
 - b) Usos privados individuales o colectivos.
4. Por el carácter de su aplicación:
 - a) Usos temporales.
 - b) Usos provisionales.
 - c) Usos permanentes.

Artículo 9.1.4. Usos globales, pormenorizados y básicos.

1. Son usos globales los que el Plan General asigna a las unidades de planeamiento en suelo urbano y a los distintos sectores de suelo urbanizable, y que son susceptibles de ser desarrollados en usos pormenorizados por el propio Plan General o por alguna otra figura de planeamiento.

2. Son usos pormenorizados los que determina a nivel de detalle sobre unidades mínima de calificación urbanística el Plan General o los instrumentos de planeamiento que lo desarrollan a través de su localización en los Planos, y que no puede ser alterado por ninguna otra figura de planeamiento, salvo el supuesto de su fijación con carácter potestativo por el PGOU en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable que permite su alteración mediante la figura del Plan Parcial y Plan Especial.

3. Los usos básicos constituyen el nivel de máxima desagregación de los usos, y vienen determinados por la consideración de las actividades y de su situación en el interior de la edificación. Dentro de una parcela o edificio, podrán coexistir varios usos básicos, siempre que sean compatibles. El uso básico concreto deberá especificarse en todas las solicitudes de licencia de obra, de apertura o funcionamiento.

Artículo 9.1.5. Usos característicos, compatibles y prohibidos.

1. El concepto de uso característico está asociado a las áreas de reparto y se considera como tal el que tiene asignada más superficie edificable en el área de reparto correspondiente, de tal forma que es el que mayor superficie construida tiene dentro de ella.

2. Se consideran usos compatibles aquellos que pueden implantarse en un ámbito territorial de cualquier magnitud en coexistencia con el uso característico, sin perder ninguno de ellos su carácter o los efectos que les son propios. La compatibilidad de un uso respecto al característico, implica la posibilidad de su implantación dentro del mismo ámbito territorial, con las condiciones que se determinen.

3. Son usos prohibidos aquellos que se impiden en este Plan General o en las Ordenanzas de los Planes Parciales o Especiales, por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación de un ámbito territorial.

4. También son usos prohibidos aquellos que, aún no estando específicamente vedados, son incompatibles con los usos permitidos aunque se les someta a restricciones en la intensidad o forma de uso.

Artículo 9.1.6. Usos públicos y privados.

1. Son usos públicos, a los efectos de este Plan, los que se desarrollan sobre un bien de titularidad pública o de titularidad privada, gestionado por la Administración, que posibilita la utilización y disfrute por todos los ciudadanos.

2. Son usos privados, los limitados a un número concreto de personas por razón de dominio o propiedad sobre la cosa. Estos podrán ser a su vez individuales o colectivos. Se considerarán individuales aquellos que solo pueden ser ejercidos por sus titulares. Son usos colectivos o comunitarios, aquellos de propiedad privada pero destinados al uso público o semipúblico y a los que se accede por la pertenencia a un colectivo, o por el abono de una cuota, entrada o contraprestación análoga.

Artículo 9.1.7. Usos temporales, provisionales y permanentes.

1. Son usos temporales los establecidos por plazo limitado o por tiempo indeterminado pero revocable a voluntad de la Administración, en función de los objetivos de la ordenación urbanística.

2. Son usos provisionales los que, por no necesitar de obras o instalaciones permanentes y no dificultar la ejecución de los planes, pueden autorizarse con carácter provisional, en los términos dispuestos por el artículo 53 de la LOUA.

3. Se consideran usos permanentes, los que se establecen sin límite temporal.

Artículo 9.1.8. Tipos de usos globales y pormenorizados.

Los tipos de usos globales y pormenorizados que se consideran en el presente Plan General son los siguientes

USOS GLOBALES		USOS PORMENORIZADOS			
1.-	Residencial	1.1.	Vivienda	1.1.1.	Unifamiliar
				1.1.2.	Plurifamiliares
				1.1.3.	Despacho profesional doméstico
		1.2.	Alojamientos	1.2.1.	Hotelero
				1.2.2.	Otros alojamientos turísticos
				1.2.3.	Residencias comunitarias
2.-	Residencial Turístico	Mismos usos básicos y pormenorizados que el uso global residencial, con las matizaciones que se indican en los Artículos siguientes.			
3.-	Actividades Económicas	3.1.	Industrias y Almacenes	3.1.1.	No compatible con el territorio municipal
				3.1.2.	No compatible con el medio urbano
				3.1.3.	No compatibles con zonas residenciales
				3.1.4.	Compatibles con zonas residenciales
				3.1.5.	Compatibles con el uso de vivienda
		3.2.	Comercio	3.2.1.	Local comercial
				3.2.2.	Agrupación comercial
				3.2.3.	Grandes superficies
		3.3.	Servicios Terciarios	3.3.1.	Espectáculos públicos y Act. recreativas
				3.3.2.	Oficina
				3.3.3.	Aparcamientos y garajes

USOS GLOBALES		USOS PORMENORIZADOS			
Dotacional y Servicios	4.1.	Dotacional	4.1.1.	Docente	
			4.1.2.	Deportivo	
			4.1.3.	Deportivo-turístico y lúdico	
			4.1.4.	Servicios de Interés Público y Social	4.1.4.1. Sanitario
					4.1.4.2. Asistencial
					4.1.4.3. Cultural
					4.1.4.4. Administrativo público
					4.1.4.5. Mercados
					4.1.4.6. Servicios urbanos
					4.1.4.7. Religioso
					4.1.4.8. Servicios en general.
	4.2.	Servicios Públicos	4.2.1.	Cementerios	
			4.2.2.	Defensa	
Espacios Libres	5.1.	Zonas verdes o jardines			
	5.2.	Parques	5.2.1.	Parque Central	
			5.2.2.	Parques periféricos	
Transportes e infraestructuras urbanas básicas	6.1.	Viario			
	6.2.	Estación de autobuses			
	6.3.	Infraestructuras urbanas básicas			
Agropecuaria					

CAPÍTULO 9.2

USOS RESIDENCIAL Y RESIDENCIAL TURÍSTICOS.

Artículo 9.2.1. Definición y Clases.

Es el correspondiente al alojamiento de las personas y puede ser:

a) Uso de vivienda que es el correspondiente a alojamiento en vivienda familiar.

b) Uso de alojamiento es el correspondiente a los alojamientos comunitarios o temporales de personas.

Artículo 9.2.2. Uso de vivienda.

El uso de vivienda comprende como usos pormenorizados, los siguientes:

a) Vivienda unifamiliar que es la situada en parcela independiente, tenga o no concreción física en el espacio esa segregación, en tipología de edificio aislado, agrupado horizontalmente con otros del mismo o distinto uso, siempre que cuente

con acceso exclusivo e independiente desde la vía pública o desde un espacio libre de uso público.

b) Vivienda colectiva o plurifamiliar es aquella que se agrupa horizontal o verticalmente con otras, resolviendo el acceso a las viviendas desde espacios comunes, que actúan como elementos de relación entre el espacio interior de las viviendas y la vía pública o espacio libre exterior

Artículo 9.2.3. Uso de alojamiento.

El uso de alojamiento comprende como usos pormenorizados los siguientes:

a) Uso Hotelero, que incluye los usos a que se destinan los establecimientos hoteleros, tal y como se definen y clasifican en el artículo 37 de la Ley de Turismo de Andalucía de 15 de Diciembre de 1999, y que comprenden los siguientes cuatro grupos:

- Hoteles.
- Hostales.
- Pensiones.
- Hoteles-apartamentos ,

Y cualquier otro grupo de establecimiento hotelero que reglamentariamente se determine.

b) Otros alojamientos turísticos. Se incluyen en este apartado los usos a los que se destinan los establecimientos de alojamiento turístico, tales como apartamentos turísticos, inmuebles de uso turístico en régimen de aprovechamiento por turno y otros definidos en la Ley 12/1999 de 15 de diciembre de Turismo en Andalucía, excepto los establecimientos hoteleros indicados en el apartado a) anterior. Estos establecimientos son computables, a efectos de la limitación de número de viviendas, en aquellas zonas cuyas condiciones particulares establezcan un número máximo de viviendas.

c) Residencia comunitaria, corresponde a los usos que se prestan en edificios o locales destinados al alojamiento permanente de personas, en régimen de relación comunal, y que incluyen en consecuencia los espacios precisos para habitar los residentes, y las instalaciones comunes complementarias. Se incluyen en este uso pormenorizado los usos básicos de residencias de ancianos, niños, matrimonios, estudiantes, miembros de comunidades, conventos, etc.

Artículo 9.2.4. Vivienda mínima.

1. Toda vivienda se compondrá, como mínimo de vestíbulo, cocina, estancia-comedor, cuarto de baño completo, un dormitorio doble o dos dormitorios sencillos, además de las superficies de almacenamiento, lavado y tendido que le correspondan, en función del número de personas que puedan vivir en ella, con una superficie útil superior a 30 m².

Para las viviendas situadas en las zonas turísticas, se autorizarán soluciones arquitectónicas que agrupen alguna de las estancias descritas y cuya función sea compatible; cocina-comedor, estar-dormitorio, etc.

2. Cuando las condiciones particulares o las normas de aplicación no lo impidan, podrán disponerse apartamentos compuestos por un máximo de tres piezas habitables. Su superficie útil no será inferior a veinticinco (25) metros cuadrados, ni superior a sesenta (60) metros cuadrados, dentro de los cuales no se considerarán incluidos las terrazas, balcones, miradores, tendaderos ni espacios con altura libre inferior a doscientos veinte (220) centímetros.

3. Para la estimación de la capacidad de la vivienda, se tomarán dos personas por dormitorio doble y una por sencillo.

Artículo 9.2.5. Condiciones de las viviendas.

1. Todas las viviendas de nueva edificación deberán ser exteriores, para lo cual todas las piezas habitables tendrán huecos que abran a espacio abierto o a patios que cumplan las condiciones que se establecen en estas normas, y además se cumplirá lo siguiente:

En edificación alineada a vial, al menos 2 habitaciones vivideras, darán a vía pública o espacio libre de uso y dominio público cuando se trate de viviendas de más de 2 dormitorios o 70 m² útiles, excepto lo dispuesto en estas Normas para edificaciones en callejones.

2. En edificación abierta colectiva, será de aplicación lo anterior, o bien podrán abrir huecos sobre espacios libres privados de dimensiones iguales o superiores a la altura de los edificios colindantes, con un mínimo de 10 metros.

Para las viviendas de superficie inferior a 70 m² o dos dormitorios, bastará que una de las habitaciones vivideras cumpla las condiciones anteriores.

3. La altura libre inferior mínima medida verticalmente entre suelo y techo será de 250 cm al menos en el 75% de la superficie útil de la vivienda, pudiendo reducirse hasta 220 cms en el resto de la vivienda.

4. Las condiciones de ventilación e iluminación que deben cumplir las viviendas son las siguientes:

a) Para garantizar al usuario la posibilidad de ventilaciones rápidas, los diferentes locales de las viviendas, tendrán superficies practicables de las ventanas de al menos 1/12 de la superficie útil de la habitación. En los cuartos de aseo que no ventilen a fachada o patio, según las anteriores condiciones, se instalará conducto independiente o colectivo homologado, de ventilación forzada estática.

b) La superficie de los huecos de iluminación de todas las habitaciones de las viviendas no será inferior a 1/10 de la superficie útil. Las habitaciones no vivideras (aseos, baños, cocinas, despensas y trasteros), pueden prescindir de la iluminación y ventilación natural, debiendo ventilarse por cualquier sistema artificial.

c) Las cocinas tendrán los conductos de eliminación de humos, directamente al exterior, para:

Combustión de gases o líquidos, incluyendo entrada de aire para volúmenes inferiores a 15 m³.

- Humos de cocina.

- Ventilación de gases almacenables (butano, etc.).

d) Se procurarán soluciones de diseño arquitectónico que posibiliten la ventilación cruzada de la vivienda.

5. Las dimensiones mínimas de las estancias y la organización interior se ajustará a las siguientes condiciones:

a) La superficie mínima de la estancia (E) y la acumulación de estar, comedor y cocina (E+C+K), serán en función del número de dormitorios, la siguiente (véase cuadro):

Nº de dormitorios	E	E-C-K
1	14	20
2	16	20
3	18	24
4	20	24

Si la cocina es independiente de la estancia, tendrá como mínimo 7 m², que se pueden dividir en 5 m² de cocina y 2 m² de lavadero.

Cuando la cocina se incorpore a la zona de estancia, se reforzará la ventilación mediante la instalación de un ventilador centrífugo que asegure la extracción de 300 m³/hora.

b) La superficie útil mínima de los dormitorios, será de 6 m² para los individuales y 10 m² para los dormitorios dobles. En toda vivienda deberá existir un dormitorio doble o dos individuales adosados.

c) En las diferentes piezas se podrá inscribir un círculo de los diámetros mínimos siguientes: en la estancia de 3 m, en el comedor de 2,50 m, en la cocina de 1,60 m, en los dormitorios individuales de 1,80 m y 2,50 m en el doble.

d) Los pasillos interiores a las viviendas tendrán una anchura mínima, en todos los puntos de su desarrollo, de 0,85 m.

e) El vestíbulo tendrá una superficie mínima de 1,40 m² y anchura mínima de 1,10 m.

f) Toda vivienda dispondrá de cuarto de baño completo, siendo recomendable la separación del inodoro con lavamanos y bidé en su caso en espacio independiente al baño, disponiendo de una bañera de 1,20 m mínimo de longitud y de un lavabo en la otra estancia.

g) En todas las viviendas existirá la posibilidad de tendido de ropa con protección de vistas desde la calle, con un mínimo de 5 ml por persona, que no podrán situarse en fachada.

6. La superficie y el volumen mínimo habitable deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) La superficie mínima habitable de una vivienda será tal que a cada persona del programa familiar considerado habrán de corresponderle 18 m² para el programa de 2 personas y de 10 m² para cada persona a partir de 2 en programas familiares más amplios.

b) La vivienda tendrá como mínimo un volumen habitable tal que, a cada persona del programa familiar le correspondan 43 m³ en el caso de programa de 2 personas y 24 m³ cada persona que exceda de 2 en programas familiares más amplios.

7. Los servicios e instalaciones de las viviendas deberán ajustarse a las condiciones siguientes:

Se considera parte integrante de la vivienda el equipamiento y dotación de instalaciones y servicios.

a) El usuario debe poder disponer de una dotación mínima de agua potable capaz para un consumo de 300 l/día/usuario, distribuida en la vivienda por una instalación que conduzca el agua como mínimo hasta los puntos de consumo donde se prevean actividades de higiene personal y preparación de alimentos, con un caudal mínimo de 0,15 l/seg. por grifo tanto de agua fría como caliente.

b) Las instalaciones de calefacción, acondicionamiento de aire, agua caliente, teléfono, antenas de televisión, así como sus accesorios, deberán cumplir con las condiciones vigentes, y en ningún caso podrán constituir peligro o molestias para los vecinos, respetando la normativa sobre medio ambiente.

c) Toda clase de instalaciones, subidas de humos, chimeneas, conducciones, desagües, maquinaria, etc., se realizarán de forma que garantice, tanto al vecindario como al viandante, la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones o ruidos, cumpliendo además las normas estéticas y ambientales.

d) Las instalaciones para el depósito de basuras en los edificios en que se prevean, se ubicarán en los portales en locales específicos para ello, debidamente ventilados, con cabida para un cubo por cada cuatro viviendas o 400 m² construidos, disponiendo de sistema de lavado y evacuación de aguas conectado a la red.

8. Los accesos a las viviendas desde el exterior y entre piezas diferentes dentro de la vivienda, se ajustarán a las condiciones siguientes:

a) En edificios de viviendas colectivas se podrá acceder a cada una de las viviendas desde el espacio público exterior a través de espacios comunes.

b) En todo el recorrido del acceso a cada vivienda en el interior de la parcela, el paso estará dimensionado en función de la población a la que sirve, de acuerdo con el Código Técnico y el decreto de eliminación de barreras arquitectónicas.

c) Toda vivienda dispondrá de una puerta de acceso de dimensiones mínimas de 205 cm de altura y 82,5 cm de anchura.

d) Las dimensiones mínimas de las hojas de las puertas de acceso a las piezas de las viviendas serán de 205 cm de altura, de 62,5 cm de anchura en cuartos de aseo y 72,5 cm de anchura para el resto.

e) En el caso de que el mantenimiento y uso del suelo de los patios comunitarios, sea propiedad de la comunidad de vecinos, desde los portales o servicios comunes se dispon-

drá un acceso a los patios o espacios libres al nivel en que se encuentren, para posibilitar el uso y mantenimiento por la comunidad.

Artículo 9.2.6. Usos incluidos en las viviendas.

1. Se consideran incluidos en el uso de viviendas las cocheras y almacenes al servicio de estas, así como los despachos profesionales que reúnan las condiciones que se indican en los apartados siguientes.

2. Los despachos profesionales domésticos se consideran incluidos en el uso de vivienda y se regularán por las normas de aplicación a éstas siempre que se ajusten a las siguientes condiciones:

a) La superficie útil de vivienda no destinada a despacho profesional doméstico, cumplirá el programa y superficie mínima de vivienda establecida en este capítulo. Los espacios destinados a ambas funciones estarán diferenciados espacialmente.

b) La superficie útil destinada a despacho profesional doméstico, para que pueda ser considerado como tal, será inferior o igual a la mitad de la superficie útil total de la vivienda.

Artículo 9.2.7. Condiciones del uso Hotelero.

Las condiciones de aplicación a los diferentes grupos de establecimientos hoteleros, determinados en el artículo 9.2.3. a), serán las que para cada uno de ellos se establezca en la legislación sectorial correspondiente.

Artículo 9.2.8. Condiciones de otros establecimientos de alojamiento turístico.

Se regulan en este Artículo todos los establecimientos de alojamiento turístico definidos en la Ley 12/1999, de 15 de diciembre, del Turismo en Andalucía, con excepción de los establecimientos hoteleros regulados en el artículo 9.2.7.

Las condiciones de los diferentes tipos de establecimientos de alojamiento turístico serán las que para cada uno de ellos se establezca en la legislación sectorial correspondiente con las siguientes condiciones adicionales.

1. Toda unidad de alojamiento que esté por debajo de la vivienda mínima descrita en el apartado 9.2.4 tendrá que cumplir lo dispuesto en la reglamentación sectorial turística.

2. Cuando la superficie de este uso sea superior a 100 m² ó 5 dormitorios, deberá tener acceso independiente, de cualquier otro uso compatible que pudiera existir en el mismo edificio.

3. Todas las piezas de utilización general por el público, dispondrán de un inodoro y un lavabo independiente para cada sexo, por cada 100 m² de superficie útil.

Artículo 9.2.9. Condiciones de las residencias comunitarias.

El uso residencial comunitario posee la doble condición de vivienda y hotelero. En ausencia de una normativa específica se ajustará a las condiciones siguientes:

a) Dado el carácter de vivienda, se aplicarán por afinidad las condiciones de edificios de viviendas de similar capacidad.

b) Dado su carácter de alojamiento, cumplirán las condiciones del artículo 9.2.7 y la legislación de alojamientos turísticos, en materia de seguridad e higiene, que le sea de aplicación.

Artículo 9.2.10. Uso global Turístico.

El uso global turístico es de aplicación a las urbanizaciones costeras que albergarán los desarrollos turísticos del municipio.

Los usos incluidos en este uso global son los residenciales y los compatibles con éste con la excepción de las industrias y talleres admisibles para los usos residenciales, que se consideran incompatibles en éste uso global.

Se podrán implantar cualquiera de los usos pormenorizados y básicos definidos para el uso global residencial con la obligación de destinar a uso hotelero al menos el 20% de la

superficie edificable total de cada sector o ámbito de planeamiento, debiendo situarse al menos la mitad de esta superficie edificable en primera línea de costa.

CAPÍTULO 9.3

USOS DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS

Sección Primera. Disposiciones Generales

Artículo 9.3.1. Definiciones.

Se define este uso como el que corresponde a los establecimientos dedicados a alguna de las actividades de:

a) Obtención y transformación de materias primas, incluso envasado, transporte y distribución.

b) Almacenaje de materias primas o productos elaborados, incluso su comercialización directa.

c) Venta directa de productos al por mayor o menor.

d) Prestación de servicios de carácter administrativo, burocrático, gestor, financiero o de profesionales liberales no considerados en el uso de vivienda.

Artículo 9.3.2. Clases de Actividades Económicas.

De acuerdo con la definición de Actividades Económicas, se definen las siguientes clases:

1. Industrias y Almacenes.

2. Comercio.

3. Servicios Terciarios.

Sección Segunda. Industrias y Almacenes

Artículo 9.3.3. Definición de uso industrial y almacenes.

Es el que tiene por finalidad llevar a cabo operaciones de elaboración, tratamiento o almacenamiento de productos según las precisiones que se indican a continuación:

A)

1. Refinerías de petróleo bruto, incluidas las que produzcan únicamente lubricantes a partir de petróleo bruto, así como las instalaciones de gasificación y de licuefacción de al menos 500 toneladas de carbón de esquistos bituminosos al día.

2. Centrales térmicas y otras instalaciones de combustión con potencia térmica de al menos 300 MW así como centrales nucleares y otros reactores nucleares, con exclusión de las instalaciones de investigación para la producción y transformación de materias fisionables y fértiles en las que la potencia máxima no pase de un KW de duración permanente térmica.

3. Instalaciones destinadas exclusivamente al almacenamiento permanente o a la eliminación definitiva de residuos radioactivos.

4. Instalaciones para el aprovechamiento de la energía eólica cuya potencia nominal sea igual o superior a 1 MW.

5. Plantas siderúrgicas integrales.

6. Instalaciones destinadas a la extracción de amianto, así como el tratamiento y transformación del amianto y de los productos que contienen amianto: para los productos de amianto-cemento, una producción anual de más de 20.000 toneladas de productos terminados; para las guarniciones de fricción, una producción anual de más de 50 toneladas de productos terminados y para otras utilidades de amiantos, una utilización de más de 200 toneladas por año.

7. Instalaciones químicas integradas.

8. Instalaciones de gestión de los residuos sólidos urbanos y asimilables a urbanos.

9. Plantas de fabricación de los aglomerados hidráulicos.

10. Instalaciones industriales de almacenamiento al por mayor de productos químicos.

11. Industrias de fabricación de pasta de celulosa.

B)

12. Plantas clasificadoras de áridos y plantas de fabricación de hormigón.

13. Fabricación de aglomerados asfálticos.

14. Industrias agroalimentarias destinadas a la producción de:

- Productos lácteos.
- Cerveza y malta.
- Jarabes y refrescos.
- Mataderos.
- Salas de despiece.
- Aceites y harinas de pescado.
- Margarina y grasas concretas.
- Fabricación de harina y sus derivados.
- Extractores de aceite.
- Destilación de alcoholes y elaboración de vino.
- Fabricación de conservas de productos animales y vegetales.

- Fabricación de féculas industriales.
- Azucareras.
- Almazaras y aderezo de aceitunas.

15. Coquerías.

16. Industrias textiles y del papel destinadas a:

- Lavado, desengrasado y blanqueado de lana.
- Obtención de fibras artificiales.
- Tintado de fibras.
- Fabricación de tableros de fibra de partículas y de contrachapado.

17. Instalaciones relacionadas con el caucho y sus aplicaciones.

18. Almacenamiento de productos inflamables con una carga de fuego ponderada de la instalación, en Mcal/m², superior a 200.

19. Complejos e instalaciones siderúrgicas destinadas a:

- Fundición.
- Forja.
- Estirado.
- Laminación.
- Trituración y calcificación de minerales metálicos.

20. Instalaciones para el trabajo de metales, destinadas a:

- Embutido y corte.
- Revestimiento y tratamientos superficiales.
- Calderería en general.
- Construcción y montaje de vehículos y sus motores.
- Construcción de estructuras metálicas.

21. Instalaciones para la construcción y reparación de buques, embarcaciones y otras instalaciones marítimas.

22. Fabricación del vidrio.

23. Fabricación y formulación de pesticidas, productos farmacéuticos, pinturas, barnices, elastómeros y peróxidos.

24. Fábricas de piensos compuestos.

25. Industria de aglomerado de corcho.

26. Instalaciones de trituración, aserrado, tallado y pulido de piedra con potencia instalada superior a 50 CV.

27. Fabricación de baldosas de terrazo y similares.

28. Fabricación de ladrillos, tejas, azulejos y demás productos cerámicos.

29. Fabricación y tratamiento de productos a base de elastómeros.

30. Fabricación de fibras minerales artificiales.

31. Instalaciones de fabricación de explosivos.

32. Refinerías de petróleo bruto, así como las instalaciones gasificación y licuefacción inferiores a 500 toneladas de carbón de esquistos y bituminosas al día.

33. Centrales térmicas y otras instalaciones de combustión con potencia térmica inferior a 300 mW.

34. Instalaciones destinadas a la extracción, tratamiento y transformación del amianto y de los productos que lo contienen que no alcancen los límites establecidos en el punto 6 del apartado A.

C)

35. Talleres de géneros de punto y textiles.

36. Instalaciones relacionadas con el tratamiento de pieles, cueros y tripas.

37. Lavanderías industriales.

38. Almacenes al por mayor de artículos de droguería y perfumería.

39. Almacenes de abonos y piensos.

40. Panaderías.

41. Almacenes y venta al por mayor de productos farmacéuticos.

42. Instalaciones de transformación de la madera y fabricación de muebles.

43. Instalaciones de desguace y almacenamiento de chatarra.

44. Talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria de peso máximo autorizado superior a 3.500 Kg.

45. Centros de Manipulación y Comercialización de productos hortícolas.

D)

46. Talleres de carpintería metálica y cerrajería.

47. Talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria de peso máximo autorizado inferior a 3.500 Kg.

48. Lavado y engrase de vehículos a motor.

49. Talleres de reparaciones eléctricas.

50. Talleres de carpintería de madera. Almacenes y venta de muebles.

51. Obradores de confitería.

E)

52. Reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico. Comprenden aquellas actividades cuya función principal es reparar o tratar objetos de consumo doméstico con la finalidad de restaurarlos o modificarlos, pero sin que pierdan su naturaleza inicial. Se incluye también en este grupo la prestación de servicios directos a los usuarios, tales como lavanderías, reparación de calzado, etc.

53. Producción artesanal y oficios artísticos. Comprende las actividades cuya función principal es la obtención o transformación de productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, que pueden ser vendidos directamente al público o a través de intermediarios.

Artículo 9.3.4. Condiciones de las industrias y almacenes.

1. Las condiciones que se señalan para el uso industrial y almacenes serán de aplicación:

- a) En los edificios o construcciones de nueva edificación.
- b) En las obras de reforma en la parte y condiciones que les afecten.
- c) En el resto de las obras en los edificios cuando no represente desviación importante de los objetivos de las mismas.

2. Las presentes Normas, así como las Ordenanzas y demás regulaciones que se promulguen en lo sucesivo sobre usos industriales, protección de medio ambiente y contra la emisión de agentes contaminantes, será de obligatorio cumplimiento sin necesidad de acto previo de sujeción individual, tanto para las instalaciones de nueva edificación o de reforma como para las ya instaladas cuyos ruidos, vibraciones, emisiones de humo, etc. sobrepasen los límites que en ella se fijen.

3. Las edificaciones destinadas a estos usos, deberán ajustarse a las siguientes condiciones:

a) Tendrán aseos independientes para los dos sexos, que contarán con un retrete, un lavabo y una ducha para cada veinte (20) trabajadores o fracción y por cada mil (1.000) metros cuadrados de superficie de producción o almacenaje o fracción superior a quinientos (500) metros cuadrados.

b) Las escaleras tendrán una anchura no menor de cien (100) centímetros cuando den acceso a un local con capacidad hasta cincuenta (50) puestos de trabajo; de ciento diez (110) centímetros cuando su capacidad sea hasta ciento cincuenta (150) puestos de trabajo; y de ciento treinta (130) centímetros cuando la capacidad del local sea de más de ciento cincuenta

(150) puestos de trabajo. Ningún paso horizontal o en rampa tendrá una anchura menor de cien (100) centímetros.

c) Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie, a excepción de los talleres de reparación de automóviles que dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie útil de taller.

d) Los aparcamientos y operaciones de carga y descarga habrán de resolverse necesariamente en el interior de la manzana o parcela respectiva, prohibiéndose hacerlo en la vía pública. A estos efectos se establece que entre los muelles de carga y la línea de cerramiento de parcela deberá existir una distancia de 12 m para carga y descarga de vehículos ligeros y 24 m para vehículos pesados.

4. Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial habrán de decantarse y depurarse previamente en la propia industria, de manera que queden garantizados unos niveles de DBO, de residuos minerales, etc., similares a los de uso doméstico y asumibles por los sistemas de depuración municipales. Las instalaciones cuya producción de aguas residuales tengan parámetros admisibles podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.

5. Las instalaciones industriales que produzcan vertidos a la red de colectores deberán cumplir los límites regulados por el R.D. 288/89 sobre Vertidos de Sustancias Peligrosas, las Órdenes reguladoras del mismo y las exigencias requeridas por las ordenanzas municipales que le sean de aplicación.

Artículo 9.3.5. Actividades prohibidas en todo el Territorio Municipal.

Con carácter general se prohíben en todo el Territorio Municipal las actividades siguientes:

a) Vertederos de residuos especiales o peligrosos determinados en el artículo 8.3.58.

c) Las comprendidas en los epígrafes 1, 2, 3, 5 y 7 del apartado A del artículo 9.3.3.

Artículo 9.3.6. Actividades no compatibles con el medio urbano.

Son las que deben estar situadas en suelo no urbanizable siguientes:

a) Las comprendidas en los epígrafes 4, 6, 8, 9, 10 y 11 del apartado A del artículo 9.3.3.

b) Las comprendidas en los epígrafes 1, 2, 4, 7, 12, 20, 21, 22 y 23 del apartado B del artículo 9.3.3.

Artículo 9.3.7. Actividades no compatibles con zonas residenciales.

Se consideran actividades no compatibles con zonas residenciales y que sólo pueden implantarse en las zonas con Ordenanzas de Actividades Económicas AE.1 y AE.2 las siguientes:

a) Las indicadas en el artículo anterior.

b) Las comprendidas en los epígrafes 3, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18 y 19 del apartado B del artículo 9.3.3.

c) Las comprendidas en el apartado C del artículo 10.3.3 y epígrafe 1 del apartado D del mismo artículo.

d) Almacenamiento y comercialización de fertilizantes y fitosanitarios agrícolas.

e) Almacenamiento y venta de carburantes.

Artículo 9.3.8. Actividades compatibles con zonas residenciales.

Se consideran compatibles con las zonas de Ordenanza Residencial las siguientes:

a) Las comprendidas en los epígrafes 2, 3, 4 y 5 del apartado D del artículo 9.3.3.

b) Las comprendidas en los epígrafes 1 y 2 del apartado E del Artículo 9.3.3.

Artículo 9.3.9. Actividades compatibles con el uso de viviendas.

Se consideran compatibles con el uso de vivienda en el mismo edificio, en función de lo que se establezca en la Ordenanza de zona de aplicación, las siguientes:

a) Las comprendidas en los epígrafes 3 y 4 del apartado D del artículo 9.3.3.

b) Las comprendidas en los epígrafes 1 y 2 del apartado E, y 6 del apartado D del artículo 9.3.3.

Las actividades clasificadas como discotecas, salas de fiesta y salón de celebraciones en el Decreto 78/2002, de 26 de febrero, por el que se aprueba el Nomenclátor y el Catálogo de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, así como cualesquiera otros establecimientos de esparcimiento cuyo horario de apertura autorizado sea idéntico a los anteriores, se declararán incompatibles con el uso residencial vivienda de los edificios y/o edificaciones establecidos en el PGOU y con independencia, asimismo, de que se trate de edificios y/o edificaciones plurifamiliares o unifamiliares, y del lugar y clasificación del suelo en el que se ubiquen.

Sección Tercera. Comercio y centros terciarios

Artículo 9.3.10. Definición de uso comercial.

1. Es el que corresponde a la prestación del servicio de proporcionar mercancías al público, mediante ventas al por menor, ventas de comidas y bebidas para consumo en el local, u otros servicios a los particulares.

2. A los efectos de su localización espacial y para establecer condiciones particulares se establecen las siguientes categorías:

a) Local comercial: cuando la actividad comercial tiene lugar en un establecimiento independiente, de dimensión no superior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados de superficie de venta.

b) Agrupación comercial o centro comercial: cuando en su mismo espacio se integran varios establecimientos comerciales con acceso a instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales.

c) Grandes superficies comerciales: cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial y alcanzan dimensiones superiores a los dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados de superficie de venta.

3. Según el tipo de los bienes objeto del comercio pueden ser:

- Comercio alimentario: cuando se trafica con mercancías alimentarias en una proporción de, al menos, un treinta y cinco por ciento (35%) de su superficie de venta.

- Comercio no alimentario: cuando su actividad exclusiva o principal es el comercio de bienes y servicios distintos a la alimentación.

Artículo 9.3.11. Condiciones generales del uso comercial.

1. Las dimensiones de los establecimientos comerciales se ajustarán a las siguientes condiciones:

a) A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce el intercambio comercial o en los que el público accede a los productos, tales como mostradores, vitrinas y góndolas de exposición, probadores, cajas, espacios de permanencia y paso de los trabajadores y del público, incluido bares y restaurantes si existiesen en el interior del establecimiento o agrupaciones locales. Se excluyen expresamente las superficies destinadas a oficinas, almacenaje no visitable por el público, zonas de descarga y aparcamientos de vehículos y otras dependencias de acceso restringido.

b) En ningún caso la superficie de venta será menor de seis (6) metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener

comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se trate de una edificación unifamiliar.

2. Los espacios destinados a la circulación interior deberán cumplir las condiciones siguientes:

a) En los locales comerciales de la categoría a), definida en el artículo 9.3.10, todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de ciento veinte (120) centímetros; los desniveles se salvarán, mediante rampas o escaleras de igual anchura que el resto de los recorridos, que garantizarán el acceso a las zonas comunes de las personas con movilidad reducida.

b) En los locales de las categorías b) y c), los recorridos tendrán una anchura mínima de ciento cuarenta (140) centímetros; los desniveles se salvarán mediante rampas o escaleras de anchura igual que el resto de los recorridos.

3. El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie de venta en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, con una anchura de, al menos, ciento treinta (130) centímetros. Las escaleras se localizarán en los lugares que provoquen menores recorridos.

4. Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a ocho (8) metros, se dispondrá de un aparato elevador por cada quinientos (500) metros cuadrados por planta por encima de esa altura. Dichos elevadores cumplirán los requisitos establecidos en el Artículo 27 del R.D. 72/1992 sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónico-urbanísticas y en el transporte en Andalucía.

5. Los elevadores podrán ser sustituidos por escaleras mecánicas siempre que haya, al menos, un aparato elevador.

6. La distancia mínima de suelo a techo será, en edificios de uso exclusivo, de trescientos (300) centímetros, como mínimo en todas las plantas. En los edificios con otros usos, las que señalen las normas de aplicación en la zona en que se encuentren, siendo siempre de doscientos setenta (270) centímetros como mínimo en las plantas que tengan su piso por debajo del nivel del suelo o en contacto con él. No obstante, se permitirá la reducción por el parámetro antes indicado hasta un mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros en las entreplantas y en los pasillos, aseos y otras estancias no significativas.

7. Los aseos de los usos comerciales se ajustarán a lo siguiente:

a) Los locales destinados al comercio dispondrán de los siguientes servicios sanitarios; hasta doscientos (200) metros cuadrados, un retrete y un lavabo, a partir de doscientos (200) metros cuadrados dispondrán como mínimo de dos retretes y dos lavabos separados por sexos, por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales se aumentará un retrete y un lavabo para cada sexo. Los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes dispondrán de un mínimo de dos unidades de retrete y lavabo, cualquiera que sea su superficie, separados para cada sexo. En el caso de comercios con exposiciones superiores a 600 m² de superficie útil, como es el caso de exposiciones de muebles, vehículos, etc, se instalarán tres aseos como mínimo, debiendo estar adaptado uno de ellos para discapacitados, debiéndose colocar uno más por cada 600 m².

b) Cuando exista más de un retrete, estos no podrán comunicarse directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.

c) Los aseos de los comercios de la categoría b), definida en el artículo 10.3.10, podrán agruparse, manteniendo el número y condiciones que corresponde a la superficie total, incluidos los espacios comunes. Al menos uno de los aseos cumplirá las condiciones establecidas en el Artículo 28 del R.D. 72/1992.

8. Deberán cumplir las dotaciones de plazas de aparcamiento siguientes:

a) Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie comercial en las categorías a) y b) definidas en el artículo 10.3.2, salvo si la superficie destinada al comercio alimentario supera los cuatrocientos (400) metros cuadrados, en cuyo caso se dotará de una plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados.

b) Para los comercios de la categoría c) se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie comercial no alimentaria y una plaza por cada veinticinco (25) metros cuadrados que se destine a comercio alimentario.

9. Cuando la superficie de venta alcance los mil quinientos (1.500) metros cuadrados o los setecientos cincuenta (750) en los comercios alimentarios, se dispondrá de un local de una dársena para carga y descarga con una altura libre mínima de trescientos cuarenta (340) centímetros, que se aumentará en una unidad por cada mil (1.000) metros cuadrados o fracción superior a quinientos (500). Las dimensiones mínimas de las dársenas serán de siete (7) metros de longitud y de cuatro (4) de latitud, y se dispondrá de tal forma que permitan las operaciones de carga y descarga en cada una de ellas simultáneamente sin entorpecer el acceso de vehículos.

10. Cuando las condiciones particulares de zona lo autoricen, las agrupaciones comerciales podrán establecerse en planta baja formando un pasaje, que tendrá acceso para el público por ambos extremos con una anchura superior a cuatro (4) metros.

11. Los locales destinados al comercio alimentario dispondrán de un almacén o trastienda, que estará debidamente acondicionado para la conservación de los productos. La superficie del almacén será, al menos, equivalente al diez por ciento (10%) de la superficie de venta destinada a estas mercancías, con una dimensión mínima en todo caso, de tres (3) metros cuadrados.

12. Las salas de bingo, salones de juego, casinos de juego, salones recreativos, ciber salas, boleras, deberán situarse a una distancia de un centro escolar superior a 300 metros si se emplazan en la misma calle del centro, y superior a 200 metros si se emplazan en calle distinta. La distancia se medirá siguiendo el trazado viario desde el acceso principal del centro docente a la puerta del establecimiento.

Sección Cuarta. Servicios Terciarios

Artículo 9.3.12. Definición de Usos Terciarios.

1. El uso de servicios terciarios es el que tiene por finalidad la prestación de servicios tales, información, administración, gestión, intermediación financiera u otras, seguros, entretenimiento y otras similares.

2. Se consideren incluidas en este uso los siguientes:

- Oficinas.
- Espectáculos públicos y actividades recreativas.
- Aparcamiento y garajes.

Artículo 9.3.13. Oficinas.

1. A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie útil, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que produce la actividad de la oficina.

2. Los accesos interiores de las oficinas cumplirán las condiciones siguientes:

a) Todos los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público tendrán una anchura de, al menos, ciento treinta (130) centímetros.

b) La dimensión mínima de la anchura de las hojas de las puertas de paso para el público será de ochocientos veinticinco (825) milímetros.

3. El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor que doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, que se localizarán en los lugares que provoquen menores recorridos.

La anchura libre mínima será de ciento veinte (120) cm, la dimensión de la huella no será inferior a veintisiete (27) cm de proyección y la de la contrahuella no será superior a dieciocho y medio (18,5) cm.

4. Cuando el desnivel a salvar dentro del local sea superior a ocho (8) metros se dispondrá un aparato elevador por cada quinientos (500) metros cuadrados por planta sobre su altura. Dichos elevadores cumplirán los requisitos establecidos en el Artículo 27 del R.D. 72/1992 sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónico-urbanísticas y en el transporte en Andalucía.

5. La distancia mínima de suelo a techo será, en edificios de uso exclusivo, de trescientos (300) centímetros como mínimo. En los edificios con otros usos, serán las que señalan las normas de aplicación en la zona en que se encuentren, siendo siempre de trescientos (300) centímetros como mínimo, para las plantas que tengan su piso por debajo del nivel del suelo o en contacto con él.

No obstante, se permitirá reducir el parámetro antes señalado hasta un mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros en entreplantas y en los pasillos, aseos y otras estancias no significativas. En las entreplantas el mínimo se observará tanto por encima como por debajo del forjado de entreplanta.

6. Los aseos en los locales de oficinas cumplirán las condiciones siguientes:

a) Los locales de oficina dispondrán de los siguientes servicios sanitarios; hasta cien (100) metros cuadrados, un retrete y un lavabo, a partir de cien (100) metros cuadrados dispondrán como mínimo de dos retretes y dos lavabos separados por sexos, por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales se aumentará un retrete y un lavabo para cada sexo. Al menos uno de los aseos cumplirá las condiciones del artículo 28 del R.D. 72/1992.

b) Cuando exista más de un retrete, éstos no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.

c) En los edificios donde se instalen varias firmas, podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones que corresponde a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tendrán acceso.

7. Se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie de oficina, cuando ésta no haya de ser utilizable por el público. En este otro caso, se dispondrá una plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados.

8. Las condiciones anteriores no serán de aplicación cuando se trate de oficinas de menos de 150 metros cuadrados de superficie útil que estén ubicados en edificios residenciales.

Artículo 9.3.14. Espectáculos y Salas de Reunión.

Cumplirán las condiciones del uso comercial y las establecidas en la Ley 13/1999, de 15 de diciembre, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas así como sus Reglamentos.

Las actividades clasificadas como discotecas, salas de fiesta y salón de celebraciones en el Decreto 78/2002, de 26 de febrero, por el que se aprueba el Nomenclátor y el Catálogo de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, así como cualesquiera otros establecimientos de esparcimiento cuyo horario de apertura autorizado sea idéntico a los anteriores, se declararán incompatibles con el uso residencial vivienda de los edificios y/o edificaciones establecidos en el PGOU y con independencia, asimismo, de que se trate de edificios y/o edificaciones plurifamiliares o unifamiliares, y del lugar y clasificación del suelo en el que se ubiquen.

Artículo 9.3.15. Aparcamientos y garajes.

1. Todos los edificios y locales en los que así lo tengan previsto estas Normas en razón de su uso y de su localización dispondrán del espacio que en ellas se establece para el aparcamiento de los vehículos de sus usuarios.

2. La provisión de plazas de aparcamiento es independiente de la existencia de plazas de aparcamientos y garajes públicos.

3. La Administración urbanística municipal, previo informe técnico, podrá relevar del cumplimiento de la dotación de aparcamiento en los casos de locales que se instalen en edificios existentes que no cuenten con la provisión adecuada de plazas de aparcamiento y en los que las características del edificio no permita la instalación de las plazas adicionales necesarias, o sustituirlos por aparcamientos situados fuera de la parcela del edificio.

4. Del mismo modo se podrá proceder cuando, por las características del soporte viario, por la tipología arquitectónica, o por razones derivadas de la accesibilidad o de la existencia de plazas en el establecimiento reglamentarias suponga una agresión al medio ambiente o a la estética urbana.

5. En los usos en que el estándar de dotación de aparcamiento se exprese en unidades por metro cuadrado, se entenderá que el cómputo de superficie se realiza sobre la superficie del uso principal y de los usos precisos para el funcionamiento del mismo, sin computar los espacios destinados a almacenaje, elementos de distribución, cuartos de instalaciones de servicios o semejantes.

6. Para implantaciones de usos especiales o para aquellos que requieran por su singularidad un tratamiento individualizado, se determinará la dotación de plazas de aparcamiento previo informe de los servicios técnicos correspondientes.

7. La Administración urbanística municipal, podrá denegar su instalación en aquellas fincas que estén situadas en vías que, por su tránsito o características urbanísticas singulares así lo aconsejen, en especial en vías primarias, salvo que se adopten las medidas correctoras oportunas mediante las condiciones que cada caso requiera.

Artículo 9.3.16. Aparcamientos Públicos.

1. Los Aparcamientos Públicos se establecerán previa aprobación de un Proyecto de Obras de Urbanización, que además de contemplar las obras del propio aparcamiento, recogerá cuantas obras sean necesarias para la reposición del espacio público y los servicios urbanos.

El Ayuntamiento podrá exigir la formulación de un Plan Especial cuando la implantación del aparcamiento suponga una alteración sustancial del espacio público o del funcionamiento del sistema viario.

2. Los accesos y elementos inferiores de circulación deberán ajustarse a lo siguiente:

a) Se diseñarán los accesos de forma que no afecten negativamente a puntos de especial concentración de peatones, tales como cruces de calzada, paradas de transporte público, etc.

b) Los accesos podrán ser unidireccionales, de carácter alternativo, para los inferiores a dos mil (2.000) metros cuadrados. Para los comprendidos entre dos mil (2.000) y seis mil (6.000) metros cuadrados deberán contar, al menos, con un (1) acceso bidireccional o dos (2) unidireccionales diferenciados. Entre seis mil (6.000) metros cuadrados y diez mil (10.000) metros cuadrados, el aparcamiento deberá contar al menos con dos (2) accesos unidireccionales.

c) Las rampas de comunicación entre plantas, a excepción de los accesos propios del aparcamiento, no podrán ser bidireccionales, salvo si su trazado en planta es rectilíneo.

d) Los accesos para peatones deberán ser exclusivos y diferenciados de los previstos para vehículos, salvo en los aparcamientos cuya superficie no supere los quinientos (500) metros cuadrados. La comunicación entre plantas, si las hubiere, deberá hacerse mediante escaleras de anchura mínima de ciento treinta (130) centímetros, y ascensores si el desnivel es mayor que ocho (8) metros, debiendo disponerse al menos

dos (2) ascensores, y otro por cada mil (1.000) metros cuadrados en que exceda la superficie de cada planta a dos mil (2.000) metros cuadrados. Al menos uno de ellos cumplirá las condiciones establecidas en el R.D. 72/1992.

e) Si tiene varias plantas, en cada una de ellas deberá haber un número de accesos para peatones tal, que la distancia de cualquier punto de la planta a uno de ellos no sea superior a cuarenta (40) metros. Para plantas superiores a dos mil (2.000) metros cuadrados deberán establecerse itinerarios exclusivos para peatones.

f) Las calles de acceso de los vehículos tendrán una anchura mínima de tres (3) metros en cada sentido.

g) Las rampas no tendrán una pendiente superior al dieciséis por ciento (16%) en tramos rectos, ni al doce por ciento (12%) en tramos curvos, medida a lo largo del eje el carril interior en caso de ser curvo y bidireccional. El radio de giro no podrá ser inferior a seis (6) metros. La sección de las rampas será, como mínimo, de tres (3) metros por cada sentido de circulación. La de acceso desde el exterior, si es bidireccional y curva, tendrá una sección mínima de seiscientos setenta y cinco (675) centímetros. El proyecto de garaje deberá recoger el trazado, en alzado o sección, de las rampas, reflejando los acuerdos verticales con las superficies horizontales de cada planta y con la vía pública, ateniéndose a la normativa de trazado existente.

3. Las dimensiones de las plazas de aparcamiento serán las establecidas para los aparcamientos y garajes. Se destinará un número de plazas de aparcamiento para uso de minusválidos igual o superior al 2% del número total de plazas, estas plazas deberán señalarse debidamente.

4. La altura libre de piso no será inferior a doscientos treinta (230) centímetros.

5. Si el aparcamiento se dispone bajo los espacios ajardinados, la cubierta se calculará para una sobrecarga de uso de 2.000 kg/m².

6. Los aparcamientos en superficie se acondicionarán con vegetación de modo que quede disimulada la visión de los vehículos y se integre de la mejor manera en el ambiente en que se encuentre.

CAPÍTULO 9.4

DOTACIONAL Y SERVICIOS PÚBLICOS GENERALES.

Artículo 9.4.1. Definición y usos pormenorizados.

1. Es uso dotacional el que sirve para proveer a los ciudadanos del equipamiento que haga posible su educación, enriquecimiento cultural, salud y bienestar, así como para proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento.

2. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

a) Docente, que abarca la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las guarderías, las enseñanzas no regladas (centros de idiomas, academias, etc.) y la investigación.

b) Deportivo, que comprende la práctica de actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física.

c) Servicios de interés público y social, que comprende, a su vez, los siguientes usos:

- Sanitario, consistente en la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen de ambulatorio o con hospitalización. Se excluyen los que se presten en despachos profesionales o en plantas altas de edificios residenciales, siempre que la superficie destinada a este uso no sea superior a una planta ni a 200 m² construidos.

- Asistencial, que comprende la prestación de asistencia especializada no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales.

- Cultural, consistente en la conservación, creación y transmisión de conocimientos y la estética tales como bibliotecas, museos, salas de exposición, jardines botánicos, etc.

- Administrativo público, mediante los que se desarrollan las tareas de gestión de los asuntos del Estado en todos sus niveles y se atienden los de los ciudadanos.

- Mercados de abastos y centros de comercio básico, consistente en el aprovisionamiento de productos de alimentación y otros de carácter básico para el abastecimiento de la población.

- Servicios urbanos, que integran los servicios de salvaguarda a las personas y a los bienes (bomberos, policías y similares), de mantenimiento de los espacios públicos (cantones de limpieza y similares), y en general, de satisfacción de las necesidades causadas por la convivencia en el medio urbano de carácter público (correos, teléfonos públicos y similares).

- Religioso, que comprende la celebración de los diferentes cultos y el alojamiento de los miembros de sus comunidades.

- Alojamiento o Residencia de grupos sociales como estudiantes, profesores, ancianos, minusválidos, transeúntes, etc., excluyéndose el uso hotelero.

- Servicios en general, que comprende la prestación de servicios personales no encuadrados en ninguna de las categorías anteriores, tales como peluquerías y salones de belleza, fisioterapia, etc.

3. Son usos de Servicios Públicos Generales los que se prestan fuera de los núcleos de población o aquellos cuyos destinatario es la totalidad de la sociedad sin que pueda individualizarse su prestación.

a) Defensa y cárceles que integran las actividades de los cuerpos armados y las de encarcelamiento.

b) Cementerio, mediante el que se proporciona la inhumación e incineración de los restos humanos.

Artículo 9.4.2. Condiciones generales de aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para las dotaciones serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ellas y que, a tales efectos se representan en la documentación gráfica del Plan General en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes y en la de los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen.

2. Serán también de aplicación en los lugares que, aún sin tener calificación expresa de dotación, se destinen a tal fin por estar estos usos permitidos por la normativa de aplicación en la zona en que se encuentren.

3. Las condiciones que hacen referencia a las características de posición y forma de los edificios solo serán de aplicación en obras de nueva edificación y, cuando proceda, en las de reforma.

Artículo 9.4.3. Compatibilidad de Usos.

En las parcelas calificadas para usos dotacionales, además del uso indicado en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes se podrá disponer cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos, hasta un máximo del 25% de la superficie construida total, con limitación en el uso residencial, que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodie la instalación o para residencia comunitaria de los agentes del servicio.

Artículo 9.4.4. Sustitución de Usos Dotacionales.

1. Ningún uso dotacional podrá ser sustituido sin mediar informe de la Administración competente, en el que quede cabalmente justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas en la zona por otro medio.

2. Los usos dotacionales podrán sustituirse cumpliendo las siguientes condiciones:

a) Si está situado en edificio que no tenga uso exclusivo dotacional podrá sustituirse por cualquier uso, dotacional o no, autorizado en la zona en que se encuentre.

b) Si está situado en edificio exclusivo, también podrá sustituirse por otro uso autorizado en la zona, salvo que su primitivo uso fuera:

- Docente, que sólo podrá ser sustituido por cualquier otro uso dotacional.

- Cultural, que sólo podrá ser sustituido por otro cultural o docente.

- Sanitario o asistencial, que podrá ser sustituido por cualquier uso dotacional, salvo el religioso.

- Deportivo, que podrá ser sustituido por usos docente, servicios urbanos o parque o jardín público.

- Servicios urbanos, que podrá ser sustituido por cualquier otro uso dotacional.

3. A los efectos de este artículo, no se considerarán como usos en edificio exclusivo los que no estuviesen grafiados como tales en los planos de Ordenación, y que, por tanto, podrán sustituirse por cualquier uso autorizado en la zona en que se encuentre.

4. En ningún caso podrán sustituirse los usos dotacionales que el Plan General califique de Sistemas Generales.

Artículo 9.4.5. Edificaciones Especiales.

Si las características necesarias para la edificación dotacional hicieran improcedente la edificación siguiendo las condiciones particulares de la zona en que se localice, podrá relevarse de su cumplimiento, mediante la aprobación de un Estudio de Detalle, y el cumplimiento de las condiciones que se establecen en los epígrafes siguientes:

a) En zonas donde las edificaciones deban alinearse a vial deberá cumplir las siguientes condiciones:

- El número de plantas no excederá del que le corresponda por aplicación de las condiciones particulares de zona.

- La ocupación podrá llegar hasta el cien por cien (100%) de la parcela siempre que se asegure la servidumbre de otras parcelas y la ventilación de los locales.

- Si se separa la edificación de las parcelas colindantes, lo hará en la misma distancia que fuese de aplicación en la zona para sus patios.

- Se construirá un cerramiento para la parcela en la alineación o en la línea de retranqueo obligatorio, si estuviese determinado.

- Se acondicionarán por los promotores del equipamiento las fachadas medianeras de los edificios de las parcelas colindantes.

b) Si la edificación se ubica en cualquier otra zona deberá cumplir además las siguientes condiciones:

- El número de plantas no excederá del que le correspondiera por aplicación de las condiciones particulares de zona.

- La ocupación no superará el setenta y cinco por ciento (75%) de la superficie de la parcela.

- Deberá cumplir las condiciones de separación a otras edificaciones que señalen las condiciones particulares de zona.

Artículo 9.4.6. Techo máximo edificable.

Los usos dotacionales privados tendrán una edificabilidad máxima de dos (2) metros cuadrados construidos por cada metro de suelo, excepto para el uso Deportivo que será de medio (0,5) metro cuadrado construido por cada metro de suelo. Cuando se trate de dotaciones privadas existentes la edificabilidad podrá ser superior cuando así lo demande el cumplimiento de la normativa sectorial por la que se rija el servicio.

Artículo 9.4.7. Plazas de Aparcamiento y reservas de espacio.

1. Cuando ello sea posible por las condiciones de parcela y las necesidades del uso, se dispondrá sobre rasante de una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos.

2. Cuando ello sea posible por las condiciones de parcela y las necesidades del uso, los mercados de abastos y centros de comercio básico dispondrán de una zona destinada a carga y descarga de mercancías.

Artículo 9.4.8. Uso Docente.

Los edificios dotacionales destinados a la enseñanza pre-escolar o básico no superarán la altura de tres (3) plantas, salvo que, para poder disponer de un espacio libre mínimo, se debiera dejar la planta baja libre, en cuyo caso podrá alcanzar las cuatro plantas de altura.

Se considera compatible en edificios residenciales las guarderías, las enseñanzas no regladas (centros de idiomas, academias, etc.) y la investigación. Cuando estas actividades se ejerzan en plantas altas, les será de aplicación las condiciones de las oficinas.

Artículo 9.4.9. Uso Deportivo.

1. En parcelas dedicadas a instalaciones cubiertas con destino a la práctica y exhibición deportiva o instalaciones abiertas destinadas a la práctica y exhibición con más de cien (100) localidades sentadas, el diseño de estas instalaciones se adecuará a las características del entorno quedando relevado del específico cumplimiento de los parámetros de la zona. La conveniente integración en la ciudad no podrá ser deteriorada o desatendida por razones de la singularidad del uso de estas circunstancias.

2. En parcelas dedicadas a instalaciones abiertas destinadas a la práctica y exhibición deportiva con menos de cien (100) localidades sentadas, el suelo ocupado por instalaciones no superará el ochenta por ciento (80%) de la parcela. El resto de la parcela deberá destinarse a arbolado y ajardinamiento. Las instalaciones cubiertas complementarias cumplirán las condiciones expresadas en el epígrafe anterior.

3. Se considera compatible en edificios residenciales las instalaciones deportivas privadas tales como gimnasios o similares, únicamente si se ejercen en plantas bajas o sótanos

Artículo 9.4.10. Uso Servicios de Interés Público y Social.

1. No se autoriza el emplazamiento de los usos de Interés Público y Social en las plantas altas de los edificios residenciales, excepto los denominados Servicios en general si la superficie destinada a este uso no es superior a una planta ni a 200 m² construidos.

2. Los usos de Administración Pública en los que se desarrollen actividades incluidas en el uso pormenorizado oficinas, cumplirán las condiciones que estas Normas establezcan para dicho uso.

3. Los mercados y centros de comercio básico cumplirán, además las condiciones que por su carácter tuviere establecidas el Ayuntamiento, las correspondientes al comercio contenidas en estas Normas.

4. En las parcelas calificadas para servicios de interés público y social (SIPS), podrá implantarse cualquier uso de los correspondientes a este uso pormenorizado salvo que el Plan lo determine pormenorizadamente.

5. Cuando el Planeamiento no haya establecido expresamente la calificación para este uso y se pretenda implantar por ser compatible en la zona de Ordenanza en que se encuentre, se procurarán emplazamientos próximos a zonas verdes o viario estructurante, de forma que ocupen lugares predominantes dentro de la trama urbana para prestar un mejor servicio a la población a la que se destinan. En particular no podrán autorizarse estos usos en edificios con fachada a calles de ancho inferior a 8 m excepto los Servicios en general que podrán implantarse en cualquier lugar con las limitaciones que establezca la correspondiente Ordenanza de Edificación de la zona que se trate.

6. Los usos Asistenciales y Religiosos no se consideran compatibles en los edificios destinados a usos residenciales, por lo que sólo podrán autorizarse en edificios para estos usos exclusivos o compartido con otros usos de servicios públicos. Los usos religiosos sólo podrán ejercerse en edificios aislados.

7. Los locales destinados a locutorios telefónicos públicos, deberán disponer de una zona de espera mínima de 100 m² que se incrementará en 10 m² por cada teléfono a partir de 10 teléfonos instalados.

Artículo 9.4.11. Usos deportivo-turístico y lúdicos.

1. Constituyen los equipamientos deportivo-turísticos y lúdicos aquellas instalaciones especializadas sean de carácter deportivo o no, que se asocian a los usos turísticos.

2. Son instalaciones de este tipo los campos de golf y puerto deportivo existente, sí como aquellas otras instalaciones especializadas que puedan implantarse en el futuro. Se definen como Parques Recreativos Temáticos a aquellas instalaciones especializadas de ocio que comportan construcciones e infraestructuras permanentes de fuerte incidencia espacial destinadas a acoger un público masivo y asociado a actividades terciarias de ocio, restauración y/o hospedaje en su caso.

3. En relación con estos usos se establece lo siguiente:

a) No se autorizará la localización de equipamientos deportivo-turísticos y lúdicos sobre espacios con formaciones naturales.

b) La instalación de nuevos campos de golf justificará la dotación de agua para el desarrollo de la actividad así como el cumplimiento de las disposiciones sobre los recursos hídricos que se establecen en el Título III del P.O.T.P.A.

c) La instalación de Parques Recreativos Temáticos se efectuará, preferentemente, sobre suelos clasificados como urbanizables, debiendo justificar:

- La procedencia y el cumplimiento de las disposiciones que sobre los recursos hídricos se establecen en el Título III del P.O.T.P.A.

- La accesibilidad a las instalaciones previstas en función de la afluencia de público estimada.

d) No se autorizarán nuevos puertos deportivos.

CAPÍTULO 9.5 USO ESPACIOS LIBRES

Artículo 9.5.1. Definición y Usos Pormenorizados.

1. El uso espacios libres comprende los terrenos destinados al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población; a proteger y acondicionar el sistema viario; y en general a mejorar las condiciones estéticas de la ciudad. En razón de su destino, se caracterizan por sus plantaciones de arbolado y jardinería, y por su nula o escasa edificación en todo caso vinculada a la naturaleza del uso.

2. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

a) Zonas verdes o jardines. Son aquellos espacios libres enclavados en áreas de usos globales residencial, industrial o de servicios terciarios, destinados al disfrute de la población y con un alto grado de acondicionamiento, ajardinamiento y mobiliario urbano.

b) Parques. Son los espacios libres ajardinados o forestados con incidencia importante en la estructura, forma, calidad y salubridad de la ciudad, destinados básicamente al ocio y reposo de la población. En este uso se integran las siguientes categorías:

- Parque Central. Corresponde al Parque de la Cañada de Ugijar que ocupa una posición central en el municipio de El Ejido y tiene ámbito supramunicipal por considerarlo así el Plan de Ordenación de Poniente Almeriense. Está destinado al ocio y al reposo de la población y a la cualificación ambiental del Área Central con la inclusión de una zona destinada a mantener las comunidades vegetales de *Maytenus Senegalensis*, existentes dentro de su delimitación, y a la reforestación con esta misma especie de una superficie igual a la que queda dentro de la delimitación de los sectores colindantes en la que también existen zonas de artales.

- Parque Periféricos. Corresponden a los Parques delimitados en los diferentes núcleos de población, con la misma fi-

nalidad que el Parque Central pero con una zona de influencia reducida al núcleo de población en el que se sitúa.

c) Áreas de ocio: Son aquellos otros espacios libres cuyo destino específico como tales se complementa con actividades culturales, recreativas, de espectáculos al aire libre y análogas, tales como ferias, zoológicos, parques acuáticos, de atracciones, etc.

Artículo 9.5.2. Condiciones particulares de las Zonas Verdes y Jardines.

1. Las zonas verdes, que se identifican en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes como V, se adecuarán básicamente para estancia de las personas y su acondicionamiento atenderá prioritariamente a razones estéticas, siendo sus elementos fundamentales el arbolado y los cultivos de flores. Admitirán usos públicos deportivos y sociales subordinados a su destino, en instalaciones cubiertas o descubiertas, hasta una ocupación máxima del 10% de la superficie de la zona.

2. En jardines de menos de una (1) hectárea pueden localizarse un máximo de mil quinientos (1.500) metros cuadrados destinados exclusivamente al uso deportivo.

3. Las zonas verdes de extensión superior a una (1) hectárea admitirán usos públicos deportivos, servicios de interés público y social y aparcamiento, con las siguientes restricciones:

a) La ocupación para instalaciones cubiertas no excederá del diez por ciento (10%) de la superficie de la zona.

b) La ocupación con instalaciones descubiertas no podrá superar el diez por ciento (10%) de la superficie de la zona.

c) La ocupación total de las instalaciones para cualquier uso no excederá del veinte por ciento (20%) de la superficie de la zona.

4. Se diseñarán teniendo en cuenta la función urbana que deben cumplir. En aquellos cuya función sea de acompañamiento del viario, la alteración de la posición relativa o la cuantía entre la calzada y el área ajardinada que presente una mejora para la circulación se entenderá que no modifica el Plan General.

5. Los componentes básicos de los jardines son los siguientes:

a) Juegos infantiles, formados por elementos de mobiliario y áreas de arena.

b) Juegos de preadolescentes, formados por mobiliario y área de juegos no estandarizadas, áreas de arena y lámina de agua.

c) Juegos libres, tales como campos de juegos al aire libre tales como la petanca, los bolos, etc.

d) Áreas de deporte no reglado, para el ejercicio informal de deportes, sin requerimientos dimensionales reglamentarios.

e) Áreas de plantación y ajardinamiento.

f) Islas de estancia, lugares acondicionados para el reposo.

g) Zonas de defensa ambiental, mediante arbolado y ajardinamiento para la protección de ruidos y la retención de partículas contaminantes.

6. Las áreas ajardinadas integradas en las instalaciones para la infraestructura se ajustarán a lo señalado en este artículo.

Artículo 9.5.3. Condiciones de aplicación al Parque Central.

1. El Parque Central, situado en la Cañada de Ugijar, se adecuará al carácter del área urbana en que se localiza respetando en su trazado los rasgos de interés urbanístico o cultural de su soporte territorial.

2. Se admitirán, subordinados y compatibles con su carácter y funciones básicas de parque, los siguientes usos públicos: deportivos, educativos vinculados a la instrucción sobre la naturaleza, de interés público y social y aparcamiento, con las siguientes condiciones y restricciones:

a) La ocupación del suelo con instalaciones cubiertas no será superior al dos por ciento (2%) de la superficie total del parque.

La ocupación total de las instalaciones para cualquier uso compatible no excederá del veinte por ciento (20%) de la superficie total del parque.

b) Si se disponen áreas de aparcamientos, no podrán en ellas instalarse construcción alguna para dar sombra a los vehículos, debiendo procurarse ésta mediante siembra pautada de arboleda, ni acondicionarse con materiales que impacten apreciablemente el carácter natural del parque.

3. Este Parque Central se proyectará de forma que su carácter esté determinado por la combinación de elementos de ajardinamiento con zonas forestadas, de manera que en la figuración de su espacio intervengan sólo secundariamente los elementos acondicionados con urbanización, instalaciones y ajardinamiento. Deberá tenerse en cuenta la presencia de "Maytenus Senegalensis" en el borde sur colindante con la autovía, para su conservación y reforestación a lo largo de dicho borde quedando incorporado al Parque.

Artículo 9.5.4. Condiciones de aplicación a los Parques Periféricos.

1. Los parques Periféricos se atenderán a la finalidad que se les asigna.

2. Se admitirán, subordinados y compatibles con su carácter y funciones básicas de parque, los siguientes usos públicos: deportivos, educativos vinculados a la instrucción divulgativa no especializada sobre la naturaleza, de interés público y social y aparcamientos, con las siguientes condiciones y restricciones:

a) La ocupación del suelo con instalaciones no será superior al diez por ciento (10%) de la superficie total del parque.

b) La ocupación del suelo con instalaciones descubiertas no será superior al diez por ciento (10%) de la extensión total del parque.

c) La ocupación total de las instalaciones para cualquier uso compatible no excederá del veinte por ciento (20%) de la superficie total del parque.

d) Si se disponen áreas de aparcamiento, no podrá en ellas instalarse construcción alguna para dar sombra a los vehículos, debiendo procurarse ésta mediante siembra pautada de arboleda, ni urbanizarse con elementos ni materiales que impacten apreciablemente el carácter natural del parque.

3. La implantación de cualquiera de los usos permitidos antes señalados deberá estar prevista en el Plan Especial del parque correspondiente.

4. Estos parques se proyectarán de forma que su carácter esté determinado por la zona forestada, y que en la figuración de su espacio intervengan sólo secundariamente los elementos acondicionados con urbanización, instalaciones y ajardinamiento.

Artículo 9.5.5. Espacios Libres Litorales.

1. En las playas localizadas en zonas urbanas se observarán los siguientes criterios:

a) Se dotará a estos espacios de accesibilidad adecuada en relación con su capacidad de uso.

b) Se favorecerán las obras de infraestructuras que posibiliten el uso público y una mejor integración con los suelos y usos urbanos.

c) Se adecuarán zonas de aparcamiento.

d) Se dotarán con equipamientos específicos asociados al baño.

2. En las playas localizadas en zonas naturales se observarán los siguientes criterios:

a) El disfrute y uso de estos espacios no supondrá un deterioro de su carácter natural.

b) Se facilitará el acceso público desde vías y caminos existentes.

c) Se adecuarán zonas de aparcamiento próximas.

d) No se autorizarán edificaciones o instalaciones de ningún tipo, incluidas las asociadas al baño y al esparcimiento.

3. En las zonas de escarpe, acantilados y dunares:

a) El disfrute y uso de estos espacios no supondrá un deterioro de su carácter natural.

b) Se facilitará el acceso público desde vías y caminos existentes.

c) Se potenciarán los usos contemplativos.

d) No se autorizarán alteraciones de los elementos naturales de estos espacios ni los usos edificatorios.

CAPÍTULO 9.6 USO TRANSPORTE E INFRAESTRUCTURAS URBANAS BÁSICAS

Artículo 9.6.1. Definición y Usos Pormenorizados.

1. El uso transporte e infraestructuras urbanas básicas comprende los destinados a las redes viarias y edificaciones al servicio del movimiento de personas, por sí mismas o en medios de locomoción, al transporte de mercancías y a la dotación de servicios vinculados a las infraestructuras urbanas básicas, tales como suministro de agua, saneamiento, redes de energía, telefonía, etc.

2. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

a) Viario: es el que se destina a facilitar el movimiento de los peatones tanto de manera exclusiva (calles peatonales), como en sección compartida con la circulación rodada (con separación por aceras o en calles compartidas), de vehículos privados, transporte colectivo, transporte de mercancías, etc., de bicicletas compartiendo la calzada con los anteriores o en calzadas separadas, y de transporte colectivo en plataformas reservadas. También comprende el estacionamiento de vehículos dentro de la propia red, los servicios del automóvil compatibles con la misma, y las franjas de reserva.

b) Estación de autobuses y centros de transporte, constituido por los terrenos donde se localizan edificios u otras instalaciones para facilitar la parada, intercambio, contratación, etc., de los servicios de transporte viario de viajeros y mercancías, así como las actividades directamente relacionadas con los mismos.

c) Infraestructuras urbanas básicas, integrado por los terrenos destinados y afectados a la provisión de servicios vinculados a dichas infraestructuras, tales como suministro de agua, saneamiento, electricidad, gas, telefonía, etc.

Artículo 9.6.2. Condiciones generales de aplicación.

Las condiciones que se señalan para estos usos serán de aplicación a los terrenos que el planeamiento destine a tal fin y que se represente en la documentación gráfica del Plan General. También serán de aplicación en los terrenos que aún sin estar expresamente calificados para tales usos, se destinen a ellos por permitirlo las presentes Normas.

Artículo 9.6.3. Sendas Peonales.

1. Son sendas públicas para peatones las calles peatonales, la sección de las calles constituida por las aceras, separadas por la calzada de circulación por un resalte o bordillo, y otros tipos de sendas menos formalizadas en parques, bordes de carreteras, etc.

2. Las calles peatonales estarán concebidas para el movimiento exclusivo de personas en áreas comerciales o estancias admitiéndose con carácter excepcional el paso de vehículos autorizados para un fin concreto. Las características de su pavimento serán acordes a esta función.

3. Las características y dimensiones de estas vías se ajustarán a lo que se establece en estas Normas.

Artículo 9.6.4. Características Generales del Viario.

1. El viario se proyectará con las características que se deriven de las intensidades de circulación previstas y del medio que atraviesen.

2. Las márgenes de las vías, cuando discurran por suelo no urbanizable, estarán sometidos a las limitaciones y servidumbre que determine la legislación de Carreteras y a lo previsto en estas Normas. Cuando discurran por suelos urbanizables y urbanos, estarán sometidos a las condiciones que el Plan General establece.

Artículo 9.6.5. Calles Compartidas.

1. Son calles de circulación compartida aquellas que pueden ser utilizadas indistintamente por peatones y automóviles. Tienen consecuentemente su mayor acomodo en las vías locales, tanto en las áreas residenciales, como los sectores históricos donde no se puedan conseguir las dimensiones mínimas de acerado que disponen estas Normas, o es conveniente mitigar los efectos del paso de vehículos.

2. La gestión del tráfico asegurará que ninguna calle compartida tenga una intensidad de paso incompatible con el uso de la zona.

3. Las calles compartidas en su diseño se ajustará a lo establecido en estas Normas.

Artículo 9.6.6. Carriles para Bicicletas.

Son vías para bicicletas las específicamente preparadas y señalizadas para su uso por bicicletas, bien sea de forma exclusiva, o compartida.

Artículo 9.6.7. Condiciones de aplicación a la Estación de Autobuses y Centros de Transporte.

1. Las condiciones que se señalan para La Estación de Autobuses y Centros de Transporte se aplicarán a los terrenos que el planeamiento destine a tal fin y que se representan en la documentación gráfica del Plan General.

2. En La Estación de Autobuses y Centros de Transporte podrán construirse edificios para la atención del usuario y servicios terciarios complementarios.

3. La edificabilidad será la que se establezca en las condiciones particulares de zona, y, en cualquier caso, un (1) metro cuadrado por cada metro cuadrado, si aquella fuese menor.

4. El treinta por ciento (30%) de su edificabilidad podrá destinarse a usos de servicios terciarios que complementen el uso principal. En todos los casos, cumplirán las condiciones que, para cada uso, se establecen en estas Normas.

5. En relación al viario, los Centros de Transporte habrán de contener una propuesta justificada de ordenación de la circulación en los accesos y en el interior y un estudio de las necesidades de aparcamiento.

6. En relación a las instalaciones de los Centros de Transporte, se justificará asimismo el número y superficie de instalaciones, y las reservas correspondientes, para cada una de las actividades principales.

Artículo 9.6.8. Condiciones de aplicación a las Infraestructuras Urbanas Básicas.

1. Tanto el planeamiento que desarrolle el Plan General, como cualquier proyecto que se redacte para su ejecución y que afecte a las instalaciones de las infraestructuras, deberán ser elaborados con la máxima coordinación entre la entidad redactora y las instituciones gestoras o compañías concesionarias. La colaboración deberá instrumentarse desde las primeras fases de elaboración y se producirá de forma integral y a lo largo de todo el proceso. Entre su documentación deberá figurar la correspondiente a los acuerdos necesarios para la ejecución coordinada entre las entidades implicadas.

2. El Ayuntamiento, a través de Planes Especiales de Infraestructura, establecerá para cada clase de infraestructura las disposiciones específicas que regulen sus condiciones.

3. Cuando para la ejecución de las infraestructuras no fuere menester la expropiación del dominio, se podrá establecer sobre los terrenos afectados por las instalaciones la constitución de alguna servidumbre prevista en el derecho privado o administrativo, con las condiciones establecidas por la Ley del Suelo. A estos efectos, las determinaciones del Plan General sobre instalaciones de infraestructura llevan implícita la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos e instalaciones correspondientes.

Artículo 9.6.9. Condiciones Específicas de aplicación a las redes de Energía Eléctrica.

1. Estas condiciones se aplicarán a los tendidos de líneas y a sus estructuras de soporte y a las instalaciones en las que se lleva a cabo el cambio de tensión de la energía transportada.

2. Toda instalación de nueva planta de carácter definitivo, tanto de transporte de alta tensión como de transformación, deberá implantarse en los lugares que se señalen por el planeamiento, dando origen a sus correspondientes servidumbres.

3. En el suelo urbanizable no se podrán levantar instalaciones aéreas de alta tensión fuera de las señaladas por el planeamiento. Si los suelos de esta clase estuvieran atravesados o contuvieran elementos de las instalaciones de energía eléctrica señaladas por el Plan, se verán sometidos a las servidumbres que se señalan y así deberán recogerse en los desarrollos del mismo.

CAPÍTULO 9.7 USO AGROPECUARIO

Artículo 9.7.1. Definición y normativa de aplicación.

1. Tienen uso Agropecuario los terrenos destinados al cultivo agrícola y a la cría de ganados.

2. Este uso queda prohibido en los suelos clasificados de urbanos o urbanizables y se regulará por los preceptos del título octavo de estas normas.

TÍTULO X

NORMAS PARTICULARES DE LAS ZONAS DE SUELO URBANO

CAPÍTULO 10.1 PRELIMINAR

Artículo 10.1.1. Definición y aplicación.

1. Al suelo urbano consolidado le es de aplicación, a efectos edificatorios, las diferentes ordenanzas de zona contenidas en el documento de ordenanzas, de acuerdo con la zonificación delimitada en los correspondientes planos y las ordenanzas de Edificación y Urbanización, así como en determinados casos la regulación volumétrica de alturas de edificación reseñadas en los planos de calificaciones y usos del suelo.

2. A las áreas de suelo urbano no consolidado, le serán de aplicación, además de las ordenanzas de zona contenidas en el Plan General, las determinaciones de los Planes Parciales o Estudios de Detalle, que sean aprobados en desarrollo del presente Plan General, sobre la base de las condiciones que se fijan en las correspondientes fichas reguladoras del plan.

Artículo 10.1.2. Alteración de las condiciones particulares.

1. Los Planes Parciales y los Estudios de Detalle previstos para el desarrollo del Plan General podrán calificar el suelo, estableciendo condiciones particulares de zona, bien directamente o por referencia a alguna de las ordenanzas de zona previstas en el Plan General.

2. Mediante Estudios de Detalle de ámbitos no delimitados en el presente Plan General, podrán alterarse puntualmente las condiciones particulares de zona en el ámbito ordenado.

3. Los Estudios de Detalle no podrán alterar la aplicación de las condiciones particulares de zona de las parcelas sobre las que se formulen. Su objeto será la definición de alineaciones y rasantes y la ordenación volumétrica de ámbitos delimitados en el propio Estudio de Detalle, conforme a lo establecido en el art. 15 Estudios de Detalle de la L.O.U.A. 7/2002.

4. Podrá adoptarse otra ordenanza de zona, distinta de la propuesta en este Plan General, siempre que se aplique a una manzana completa, con el límite de edificabilidad previsto por el Plan General para dicho ámbito, y siempre que las alturas de ordenanza propuesta sean iguales o inferiores a las alturas previstas en el Plan General. Para ello se deberá tramitar un Estudio de Detalle.,

5. En ningún caso podrá aumentarse la edificabilidad resultante del presente Plan General mediante los procedimientos previstos en los apartados anteriores.

Artículo 10.1.3. Clases de zonas en suelo urbano.

1. Todo el suelo urbano del Término Municipal de El Ejido, se ha incluido en alguna de las zonas que se definen en los artículos siguientes. Las Ordenanzas de los Planes Parciales, Planes Especiales o Estudios de Detalle de las unidades de planeamiento delimitadas o que pudieran delimitarse, deberán adoptar las ordenanzas especiales que definen las características de cada zona, con las particularidades que se indican en las respectivas fichas reguladoras, o que en cada caso concreto conviniera determinar en el propio Plan Parcial, Especial o Estudios de Detalle.

En Suelo Urbano no Consolidado, el 30% de la edificabilidad de uso residencial estará destinada a VPO, siéndole de aplicación el coeficiente de ponderación de uso de 0.75. El diferencial de Aprovechamiento que resulte de la aplicación del mismo se podrá asignar a otros usos autorizados y compatibles.

2. A las zonas delimitadas como de ordenación específica OE, resultado del desarrollo del planeamiento anteriormente vigente le serán de aplicación sus condiciones de ordenación propias, recogidas en el presente documento.

3. Las distintas ordenanzas serán de aplicación dentro de las zonas señaladas con trama para cada una de ellas en los planos de calificación y usos de suelo.

Excepcionalmente para interpretaciones en caso dudosos se adoptará la siguiente regla: Cuando el límite de zona se haya trazado tomando únicamente la parte de manzana que da fachada a una calle, la Ordenanza se aplicará a la parte de parcela comprendida entre la línea de fachada y un fondo equivalente al fondo máximo señalado para cada ordenanza, salvo que dicha línea se haya hecho coincidir con edificación

consolidada. Si el fondo máximo es superior a la mitad del ancho de la manzana, se tomará el eje longitudinal medio de manzana como límite de aplicación de ordenanzas.

Artículo 10.1.4. Ordenanzas particulares del suelo urbano

Se establecen las siguientes Ordenanzas correspondientes a la calificación Pormenorizada en suelo urbano.

5.1. Manzana cerrada (C1, C2, C3).

Comprende los núcleos urbanos tradicionales y sus exteriores y su uso característico es el Residencial Plurifamiliar.

5.2. Edificación Abierta (A).

Se plantea para la ordenación e desarrollos residenciales, con espacios libres de parcela y con uso característico de Residencial Plurifamiliar.

5.3. Vivienda unifamiliar Adosada (AD).

Comprende las áreas de reciente desarrollo de expansión de los núcleos urbanos y su uso característico de Residencial Unifamiliar.

5.4. Vivienda unifamiliar aislada

Comprende las áreas de reciente desarrollo de expansión de los núcleos, con carácter extensivo y su uso característico es Residencial Unifamiliar.

5.5. Vivienda unifamiliar de colonización (colonz. 1 y colonz. 2).

Comprende áreas donde se desarrollaron poblados de colonización y sus posteriores desarrollos. Su uso característico es Residencial Unifamiliar.

5.6. Zonas de actividades económicas de grado 1. (AE1).

Comprende áreas dedicadas a actividades comerciales, industriales y de almacenaje. Siendo su uso característico el de Industria y Almacenaje.

5.7. Zonas de actividades económicas de grado 2. (AE2).

Comprende áreas dedicadas a actividades comerciales y de almacenaje. Siendo su uso característico el de Comercial y Servicios Terciarios.

Artículo 10.1.5. Límite de edificabilidad en suelo urbano.

1. La edificabilidad máxima materializable en suelo urbano será la establecida en el siguiente cuadro o la resultante de las condiciones de ordenación correspondientes, si éstas fuesen más restrictivas.

2. Los ámbitos de planeamiento desarrollo procedentes de las NN.SS. de 1988, en los cuales ha sido tramitado PERI, mantendrán las condiciones de edificabilidad que se establecen en dicho documento y en caso de que dicho parametro no estuvies fijado, ésta será resultante de la envolvente de alturas maximas permitidas.

NÚCLEO	CALIFICACIÓN PORMENORIZADA										
	C1	C2	C3	A	AD	AI	AE1	AE2	COL1	COL2	
AUCME	4,0528	3,2234	2,3000	2,4797	1,7130	1,0604		0,7953			
LAS NORIAS		2,2273	1,6817		1,3850			0,5816	0,5937	0,8466	
BALERMA		3,2965	2,3640		1,7180			0,6990			
SAN AGUSTÍN		2,0505	2,4000					0,7779	0,6000		
MATAGORDA		2,3333	1,9652					0,4732			
GUARDIAS VIEJAS		2,6997	2,0386			1,1000					
PAMPANICO			2,2490					0,7982			
CANALILLO			1,7625								
TARAMBANA			1,8262								
SAN SILVESTRE										0,8982	
P. T. MANOLICA			2,0972								

TÍTULO XI
NORMATIVA AMBIENTAL DE OBLIGADO CUMPLIMIENTO
EN EL ÁMBITO DEL PGOU

- Ley 8/2003, de 28 de octubre, de la flora y fauna silvestres.
- Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.
- Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces.
- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio. Por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.
- Real Decreto 1986/849, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
- Ley 2/1992 Forestal de Andalucía y al Decreto 208/1997 por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía.
- Ley 2/1.989 de 18 de Julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía.
- Ley 22/1.988, de 28 de Julio, de Costas.
- Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras y Reglamento General de Carreteras aprobado por Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre.
- Las disposiciones del Plan de Ordenación del Territorio de la Comarca del Poniente de la Provincia de Almería.
- Ordenanza Municipal de Protección Contra la Contaminación Acústica del Municipio de El Ejido.
- Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

DISPOSICIONES FINALES, ADICIONALES Y TRANSITORIAS

Disposición final.

Queda derogado el contenido del planeamiento general vigente en el Municipio que contradiga las previsiones de la presente presente Revisión Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística, sin perjuicio de lo establecido en las Disposiciones Transitorias.

Disposición adicional.

De conformidad con el artículo 23.5 de la Ley 13/2005 de medidas para la vivienda protegida y suelo, se establece un coeficiente corrector específico para los suelos destinados

a vivienda de protección oficial de 0.75 para todos los Suelos Urbanos No Consolidados y Urbanizables Sectorizados y Ordenados del vigente Plan General.

Disposición transitoria primera.

1. Sin perjuicio de lo establecido en la Disposición Final, el Plan General ha incorporado como determinaciones propias, el planeamiento de desarrollo del planeamiento general precedente, cuya tramitación sea conforme con lo establecido en las Disposiciones Transitorias Segunda, Tercera y Cuarta de la Ley de Ordenación urbanística de Andalucía (Ley 7/2002).

2. Las condiciones de aprovechamiento y normativa de aplicación para estas áreas de planeamiento serán las establecidas en la ficha correspondiente. Los plazos para la ejecución de la urbanización, cuando no se especificasen serán de cuatro (4) años, desde la entrada en vigor del presente Plan. Su incumplimiento producirá los efectos previstos en el artículo 109 y siguientes de la LOUA.

3. Las áreas de Suelo Urbano No Consolidado, con Planeamiento Remitido y los sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado (SUS) cuyo Planeamiento de Desarrollo haya sido aprobado inicialmente con carácter previo a la Aprobación del presente Plan General, se tramitarán conforme a las determinaciones, del plan que desarrollen. Sin perjuicio de lo establecido en la Disposición Transitoria 1.^a, 2.^a y la Disposición Transitoria Única de la Ley 13/2.005.

Disposición transitoria segunda.

1. Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación del Plan General, que resulten disconformes con el mismo, quedan calificados como fuera de ordenación y sometidos a las limitaciones establecidas en el presente Plan.

Disposición transitoria tercera.

Los aprovechamientos urbanísticos provenientes de la cesión de suelos dotacionales o viario en ejecución del planeamiento precedente, que a la entrada en vigor del presente Plan aún no hayan sido materializados, podrán serlo en el período de vigencia de éste.

FALTAN LAS ÁREAS DE REPARTO VOLUMEN III

(Continúa en el fascículo 3 de 7)



SUMARIO

(Continuación del fascículo 2 de 7)

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios

PÁGINA

CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Anuncio de 15 de mayo de 2009, de la Delegación Provincial de Almería, por el que se hace pública la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 21 de mayo de 2008, recaída en el expediente que se cita, sobre revisión del Plan General de Ordenación Urbanística, del municipio de El Ejido (Almería).
(Continuación)

210

Número formado por siete fascículos

Jueves, 25 de junio de 2009

Año XXXI

Número 122 (3 de 7)

Edita: Servicio de Publicaciones y BOJA
CONSEJERÍA DE LA PRESIDENCIA
Secretaría General Técnica.
Dirección: Apartado Oficial Sucursal núm. 11. Bellavista.
41014 SEVILLA
Talleres: Servicio de Publicaciones y BOJA



Teléfono: 95 503 48 00*
Fax: 95 503 48 05
Depósito Legal: SE 410 - 1979
ISSN: 0212 - 5803
Formato: UNE A4

REVISIÓN ADAPTACIÓN P.G.O.U. DE EL EJIDO.

EL EJIDO NORTE

SUNC-2-EN
SUT-3-EN
SUT-4/2-EN
SUT-4-EN
SUT-5-EN
SUT-6-EN
SUT-7-EN
SUT-8-EN
SUT-9-EN
SUT-12-EN
SUT-13-EN
SUT-14-EN
SUT-15-EN
SUT-16-EN
SUT-18-EN

Fichas de los Sectores en suelo urbano

Ayuntamiento de El Ejido

FICHAS DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Clase de suelo: **SUELO URBANO NO CONSOLIDADO** / Hoja: **1058-15/4**
 Núcleo: **ÁREA URBANA CENTRAL. EL EJIDO NORTE** / Identificación PGOU: **SUNC-2-EN** / Área de reparto: **AR-A-1**

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m ²	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m ²	Aprovech. Medio UA/m ²	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
5.989	3.284	1,11800	10.367	9.330	1.037	-
Uso Global m ²	Coefficiente Edificabilidad m ² /m ² s	Edificabilidad máxima m ² /t	Densidad de Viviendas Viv./Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m ² /t	Aprovech. Objetivo UAs
Residencial	-	5.989	75	45	-	10.367
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	1,00	5.989	75	45	-	10.367

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

D.C.S.U.: 3.284 m ²

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m ² /t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones	Superficie m ²
R.Plurifamiliar C3	5.989	0,97	1,78	10.367	Espacios Libres	-
-	-	-	-	-	Equipamientos	-
-	-	-	-	-	TOTAL	2.690
TOTAL	5.989	-	-	10.367	Viarío	2.690

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	E.Detalle	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

OBJETIVOS

El remate del borde no consolidado de suelo urbano en la zona noroeste de Alcañal, en continuidad con la estructura urbana existente.

DETERMINACIONES VINCUANTES

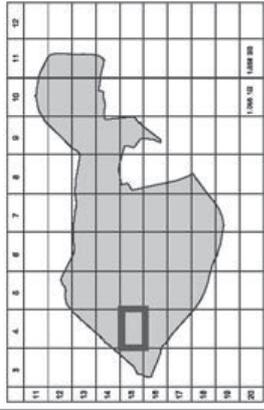
El trazado y características de los viiles señalados en planos como de carácter estructural, los cuales contarán con anchura igual o superior a la acotada.
 La continuidad señalada en planos e los viiles procedentes de los expedientes, o en su caso de los nuevos alineados por el PGOU, en el suelo consolidado, o en U.P. o Sectores colindantes que le afectan que cuenten con aprobación previa.

OBSERVACIONES

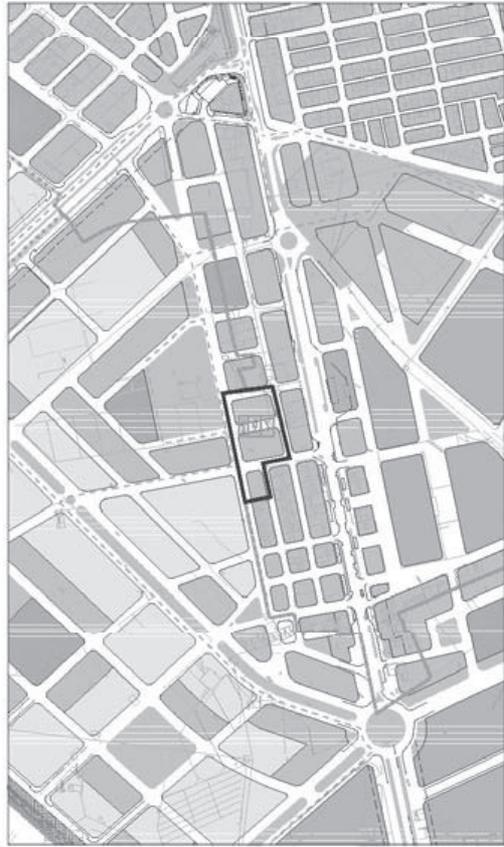
(*) En caso de mantenimiento de las determinaciones de ordenación no vinculantes del PGOU (viario y usos pormenorizados) su desarrollo podrá realizarse solo con Proyecto de Urbanización.
 Se dará continuidad (o en su caso se resolverá la transición a otra distinta) a las ordenanzas recogidas en manzanas comunes con el suelo urbano consolidado.

Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN



Hoja:
1058-15/4

Área de reparto:
AR-A-1

Identificación PGOU:
SUT-3-EN

Clase de suelo:
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TRANSICIÓN
Núcleo: ÁREA URBANA CENTRAL, EL EJIDO NORTE

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m ²	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m ²	Aprovech. Medio UA / m ²	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
829	740	1,1180	1.754	1.579	175	0
Uso Global m ²	Coefficiente Edificabilidad m ² t / m ² s	Edificabilidad máxima m ² t	Densidad de Viviendas Viv / Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m ² t	Aprovech. Objetivo UAs
Residencial	-	1,774	214	18	-	1,754
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	2,14	1,774	214	18	-	1,754

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

D.C.S.U.: 740 m²

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m ² t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones	Superficie m ²
R.Plurifamiliar C2	1,644	1,00	1,00	1,644	Espacios Libres	-
R.Plurifamiliar A	130	1,00	0,85	111	Equipamientos	-
-	-	-	-	-	TOTAL	-
-	-	-	-	-	Viviario	307
TOTAL	1,774	-	-	1,754		

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	E:Detalle	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

OBJETIVOS

Completar la ordenación de vacíos o consolidados dentro del suelo urbano en la zona noroeste de Azuque, en continuidad con la estructura urbana existente.
La coexistencia de usos residenciales plurifamiliares y unifamiliares.

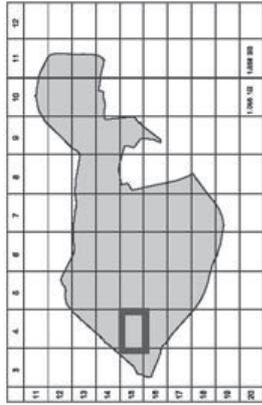
DETERMINACIONES VINCUANTES

La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos, que habrá de acumularse con los equipamientos señalados en los planos de ordenación y estructura urbanística de los usos señalados en planos como de carácter estructuralmente, los cuales contarán con anchura igual o superior a la señalada.

OBSERVACIONES

(*) En caso de mantenimiento (replazo de la ordenación indicada (viviario y usos pormenorizados) su desarrollo podrá realizarse solo con Proyecto de Urbanización.
Se dará continuidad (o en su caso se resolverá la transición a otra edificación) a las ordenanzas recogidas en manzanas comunes con el suelo urbano consolidado o de las P.O.U. de los Soteros adyacentes que estén con aprobación previa.
Su atención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.17.36 las Normas Urbanísticas.

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN



Clase de suelo:
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TRANSICIÓN
 Núcleo: ÁREA URBANA CENTRAL. EL EJIDO NOROCCIDENTAL

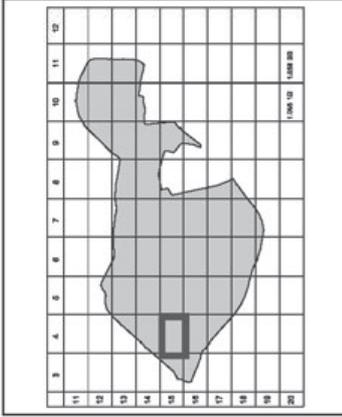
Identificación PGOU :
SUT-4/2-EN

Área de reparto:
AR-A-1

Hojas:
1058-15/4

Ámbito con ordenación Aprobada Definitivamente cuyas determinaciones se incluyen en el documento IV.3 Fichas de suelo urbano no consolidado con ordenación aprobada.

LOCALIZACIÓN



OBJETIVOS

Completar la ordenación de viarios o consolidados dentro del suelo urbano en la zona noroeste de Auzas, en continuidad con la estructura urbana existente.

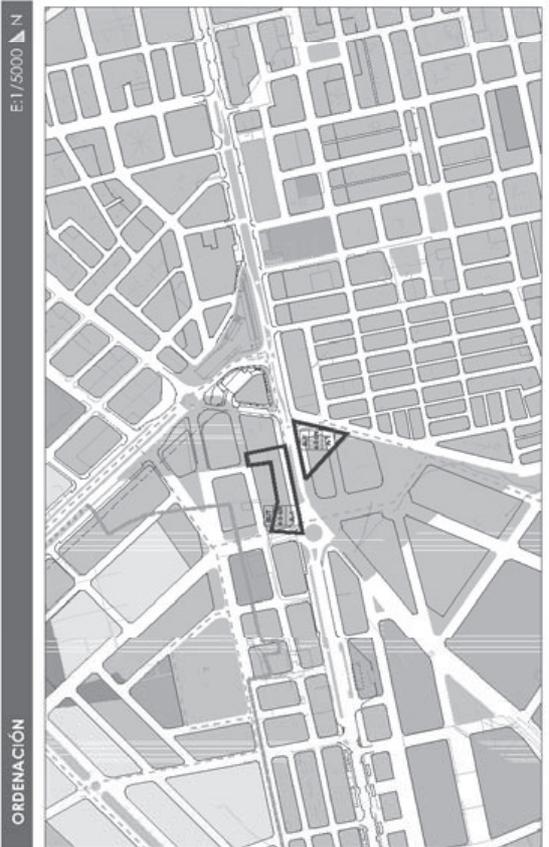
DETERMINACIONES VINCULANTES

El trazado y características de los viarios señalados en planos como de carácter estructural, los cuales actuarán con anchura igual o superior a la señalada, señalada en los planos de los viarios procedentes de los existentes, en su caso de los nuevos alineados por el PGOU, en el suelo consolidado, o en U.P. O Suelos que le afectan que cuentan con aprobación previa.

OBSERVACIONES

(*) En caso de mantenimiento íntegro de la ordenación indicada (Vial y usos pormenorizados) su desarrollo podrá realizarse solo con Proyecto de Urbanización. Se dará continuidad (o en su caso se resolverá la transición a otra distinta) a las ordenanzas recogidas en manzanas comunes con el suelo urbano consolidado o de sus U.P. colindante que cuenten con aprobación previa.

ORDENACIÓN



Clase de suelo: **SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TRANSICIÓN** Identificación PGOU: **SUT-4-EN** Área de reparto: **AR-A-1**
 Núcleo: **ÁREA URBANA CENTRAL, EL EJIDO NORTE**

Hoja: **1058-15/4**

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m ²	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m ²	Aprovech. Medio UJA/m ²	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
7.599	2.385	1,11800	11.162	10.046	1.116	0
Uso Global m ²	Coefficiente Edificabilidad máxima m ² /m ² s	Edificabilidad máxima m ² t	Densidad de Viviendas Viv./Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m ² t	Aprovech. Objetivo UAs
Residencial	-	9,355	123	94	-	11.162
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	1,23	9,355	123	94	-	11.162

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

D.C.S.U.: 2.385 m ²

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m ² t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones	Superficie m ²
R.Plurifamiliar C2	3.764	1,00	1,00	3.764	Espacios Libres	-
R.Plurifamiliar C3	5.292	1,00	1,35	7.144	Equipamientos	1.427
R.Plurifamiliar A	299	1,00	0,85	254	TOTAL	1.427
-	-	-	-	-	Viviario	2.772
TOTAL	9.355	-	-	11.162		

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	E.Detalle	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

OBJETIVOS

Completar la ordenación de viarios o consolidados dentro del suelo urbano en la zona rodeada de Azar, en continuidad con la estructura urbana existente.

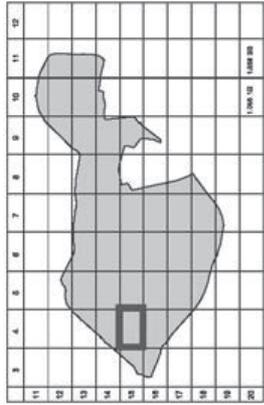
DETERMINACIONES VINCUANTES

El trazado y características de los viarios señalados en planos como de carácter estructural, los cuales contarán con anchura igual o superior a la acotada.
 La continuidad señalada en planos o los viarios procedentes de los existentes, o en su caso de los nuevos alineados por el PGOU, en el suelo consolidado, o en U.P. o Sectores que le afecten que cuenten con aprobación previa.
 La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos.

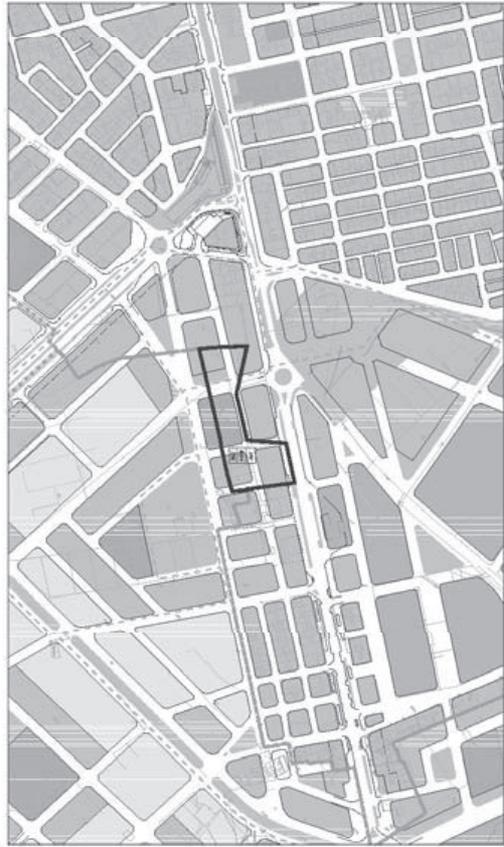
OBSERVACIONES

(*) En caso de mantenimiento (plazo de la ordenación indicada (viario y usos pormenorizados) su desarrollo podrá realizarse solo con Proyecto de Urbanización.
 Se dará continuidad (o en su caso se resolverá la transición a otra distinta) a las ordenanzas recogidas en manzanas comunes con cualquiera de las U.P. o de los Sectores colindantes que cuenten con aprobación previa.
 Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN



E1/5000 N

Clase de suelo: **SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TRANSICIÓN** / Identificación PGOU: **SUT-5-EN** / Área de reparto: **AR-A-1**
 Núcleo: **ÁREA URBANA CENTRAL, EL EJIDO NORTE**

Hoja: **1058-15/4**

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m ²	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m ²	Aprovech. Medio UJA / m ²	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
8.695	5.571	1,11800	15.949	14.354	1.595	0
Uso Global m ²	Coefficiente Edificabilidad máxima m ² /m ² s	Edificabilidad máxima m ² /t	Densidad de Viviendas Viv./Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m ² /t	Aprovech. Objetivo UAs
Residencial	-	17,086	197	171	-	15.949
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	1,97	17,086	197	171	-	15.949

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

D.C.S.U.: 5.571 m²

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m ² /t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones	Superficie m ²
R.Plurifamiliar C1	3.954	1,00	0,75	2.966	Espacios Libres	630
R.Plurifamiliar C2	12.145	1,00	1,00	12.145	Equipamientos	-
R.Plurifamiliar A	987	1,00	0,85	839	TOTAL	630
-	-	-	-	-	Vivario	3.284
TOTAL	17.086	-	-	15.949		

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	E.Detalle	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

OBJETIVOS

El remate del borde no consolidado a suelo urbano en la zona noroccidental de Alcamá, en continuidad con la estructura urbana existente.

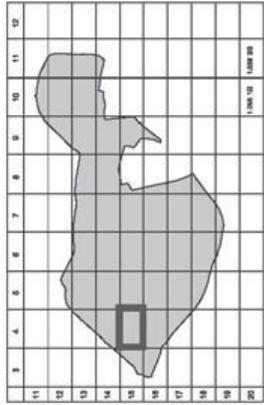
DETERMINACIONES VINCULANTES

El trazado y características de los viiles señalados en planos como de carácter estructural, los cuales contarán con anchura igual o superior a la acotada.
 La continuidad señalada en planos o los viiles procedentes de los existentes, o en su caso de los nuevos alineados por el PGOU, en el suelo consolidado, o en U.P. o Sectores que le afecten que cuenten con aprobación previa.
 La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos.

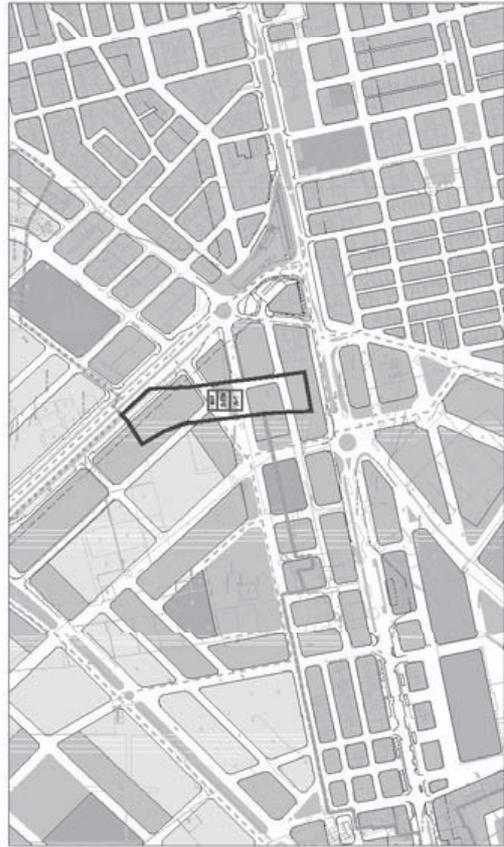
OBSERVACIONES

(*) En caso de mantenimiento (replazo de la ordenación indicada (viado y usos pormenorizados) su desarrollo podrá realizarse solo con Proyecto de Urbanización.
 Se dará continuidad (o en su caso se resolverá la transición a otra distinta) a las ordenanzas recogidas en manzanas comunes con cualquiera de las U.P. o de los Sectores colindantes que cuenten con aprobación previa.

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN



Clase de suelo: **SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TRANSICIÓN** Identificación PGOU: **SUT-6-EN** Área de reparto: **AR-A-1**
 Núcleo: **ÁREA URBANA CENTRAL, EL EJIDO NORTE**

Hoja: **1058-15/4**

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m ²	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m ²	Aprovech. Medio UJA / m ²	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
7.650	3.006	1,11800	11.913	10.722	1.191	0
Uso Global m ²	Coefficiente Edificabilidad m ² /m ² s	Edificabilidad máxima m ² /t	Densidad de Viviendas Viv./Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m ² /t	Aprovech. Objetivo UAs
Residencial	-	11,696	153	117	-	11.913
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	1,53	11,696	153	117	-	11.913

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

D.C.S.U.: 3.006 m ²

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m ² t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones	Superficie m ²
R.Plurifamiliar C2	10,836	1,03	1,00	11.161	Espacios Libres	190
R.Plurifamiliar A	860	1,03	0,85	753	Equipamientos	-
-	-	-	-	-	TOTAL	190
-	-	-	-	-	Variado	4.020
TOTAL	11,696	-	-	11.913		

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	E.Detalle	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

OBJETIVOS

El remate del borde no consolidado e suelo urbano en la zona noroeste de Auzama, en continuidad con la estructura urbana existente.

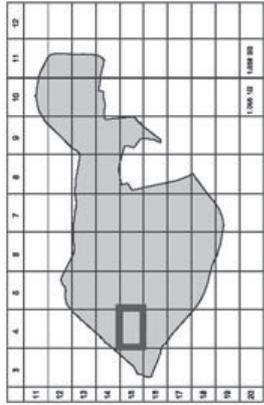
DETERMINACIONES VINCUANTES

El trazado y características de los viiles señalados en planos como de carácter estructural, los cuales cotarán con anchura igual o superior a la acotada.
 La continuidad señalada en planos o los viiles procedentes de los existentes, o en su caso de los nuevos alineados por el PGOU, en el suelo consolidado, o en U.P. o Sectores que le afecten que cuenten con aprobación previa.
 La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos.

OBSERVACIONES

(*) En caso de mantenimiento (plazo de la ordenación indicada (viado y usos pormenorizados) su desarrollo podrá realizarse solo con Proyecto de Urbanización.
 Se dará continuidad (o en su caso se resolverá la transición a otra distinta) a las ordenanzas recogidas en manzanas comunes con cualquiera de las U.P. o de los Sectores colindantes que cuenten con aprobación previa.

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN



Clase de suelo: **SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TRANSICIÓN**
 Núcleo: **ÁREA URBANA CENTRAL. EL EJIDO NORTE**

Identificación PGOU: **SUT-7-EN**

Área de reporte: **AR-A-1**

Hoja: **1058-14/A_14/5**

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m ²	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m ²	Aprovech. Medio UA / m ²	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
10.614	2.591	1.11800	14.763	13.287	1.476	0
Uso Global m ²	Coefficiente Edificabilidad m ² t / m ² s	Edificabilidad máxima m ² t	Densidad de Viviendas Viv / Ha	Nº máximo v/tendidas	Edificabilidad V.P.O. m ² t	Aprovech. Objetivo UAs
Residencial	-	8.953	84	90	-	14.763
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,84	8.953	84	90	-	14.763

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

D.C.S.U.: 2.591 m²

OBJETIVOS

El remate del borde no consolidado el suelo urbano en la zona noroeste de Auzoia, en continuidad con la estructura urbana existente.

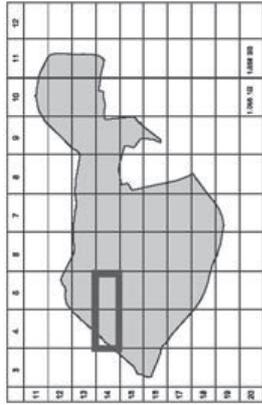
DETERMINACIONES VINCUANTES

El trazado y características de los viiles señalados en planos como de carácter estructural, los cuales cotarán con anchura igual o superior a la acotada.
 La continuidad señalada en planos o los viiles procedentes de los existentes, o en su caso de los nuevos alineados por el PGOU, en el suelo consolidado, o en U.P. o Sectres que le afecten que cuenten con aprobación previa.
 La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos.

OBSERVACIONES

Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

LOCALIZACIÓN



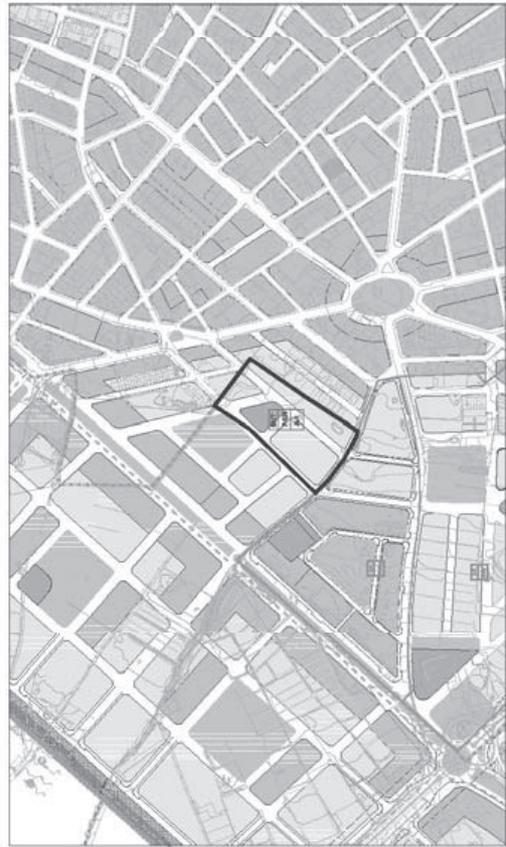
CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m ² t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones	Superficie m ²
R.Unifamiliar AD	8.953	0,97	1,70	14.763	Espacios Libres	-
-	-	-	-	-	Equipamientos	969
-	-	-	-	-	TOTAL	969
TOTAL	8.953	-	-	14.763	Vialité	3.676

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	E:Detalle	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

ORDENACIÓN



Clase de suelo: **SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TRANSICIÓN**
 Núcleo: **ÁREA URBANA CENTRAL, EL EJIDO NOROCCIDENTAL**
 Identificación PGOU: **SUT-8-EN**
 Área de reparto: **AR-A-1**

Hoja: **1058-13/, 14/4**

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m ²	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m ²	Aprovech. Medio UA/m ²	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
13.485	5.141	1.11800	20.824	18.741	2.082	0
Uso Global m²	Coefficiente Edificabilidad m²/m²s	Edificabilidad máxima m²/t	Densidad de Viviendas Viv./Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m²/t	Aprovech. Objetivo UAs
Residencial	-	20.866	153	207	-	20.824
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	1,53	20.666	153	207	-	20.824

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

D.C.S.U.: 5.141 m²

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m ² /t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones m ²	Superficie m ²
R.Plurifamiliar C2	17.806	0,97	1,00	17.272	Espacios Libres	1.913
R.Plurifamiliar A	1.412	0,97	0,85	1.164	Equipamientos	-
R.Unifamiliar AD	1.448	0,97	1,70	2.388	TOTAL	1.913
-	-	-	-	-	Vialidad	4.954
TOTAL	20.666	-	-	20.824		

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	E:Detalle	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

OBJETIVOS

El remate del borde no consolidado suelo urbano en la zona noroeste de Añame, en confluencia con la estructura urbana existente. La coexistencia de usos residenciales plurifamiliares y unifamiliares.

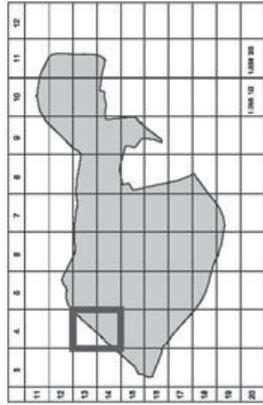
DETERMINACIONES VINCULANTES

El trazado y características de los viiles señalados en planos como de carácter estructural, los cuales cotarán con anchura igual o superior a la acotada. La continuidad señalada en planos o los viiles procedentes de los existentes, o en su caso de los nuevos alineados por el PGOU, en el suelo consolidado, o en U.P. o Sectores que le afecten que cuenten con aprobación previa. La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos.

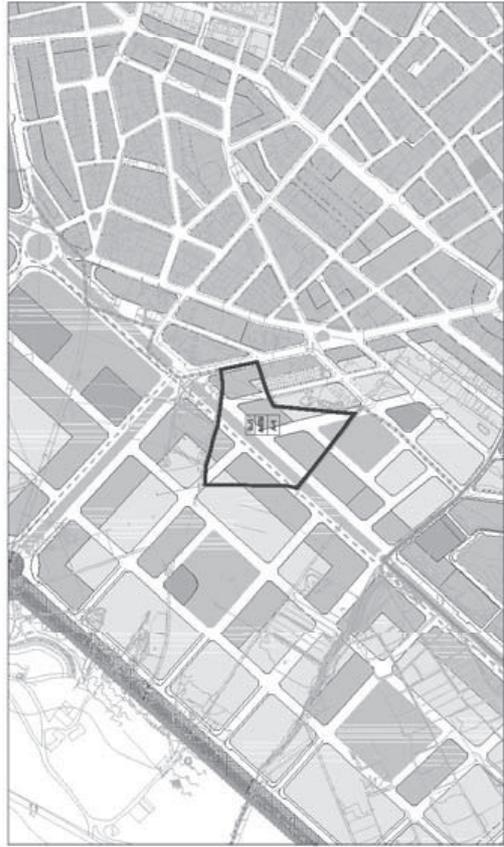
OBSERVACIONES

Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN



Clase de suelo: **SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TRANSICIÓN**
 Núcleo: **ÁREA URBANA CENTRAL. EL EJIDO NOROCCIDENTAL**

Identificación PGOU: **SUT-9-EN**

Área de reporto: **AR-A-1**

Hoja: **1058-13/4, 14/4**

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m ²	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m ²	Aprovech. Medio UA/m ²	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
4.432	1.828	1,11800	6.999	6.299	700	0
Uso Global m²	Coefficiente Edificabilidad máxima m²/m²s	Edificabilidad máxima m²t	Densidad de Viviendas V/v/Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m²t	Aprovech. Objetivo UAs
Residencial	-	7.296	165	73	-	6.999
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	1,65	7.296	165	73	-	6.999

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

D.C.S.U.: 1.828 m²

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m ² t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones	Superficie m ²
R.Plurifamiliar C2	6.760	0,97	1,00	6.557	Espacios Libres	624
R. Plurifamiliar A	537	0,97	0,85	442	Equipamientos	-
-	-	-	-	-	TOTAL	624
-	-	-	-	-	Vario	1.662
TOTAL	7.296	-	-	6.999		

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	E.Detalle	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

OBJETIVOS

El remate del borde no consolidado suelo urbano en la zona noroeste de Aume, en continuidad con la estructura urbana adyacente.

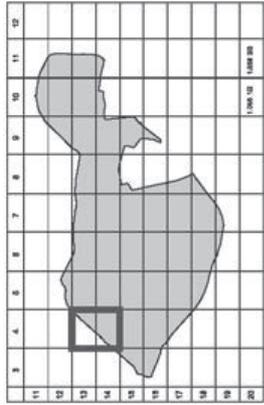
DETERMINACIONES VINCUANTES

El trazado y características de los viles señalados en planos como de carácter estructural, los cuales cotarán con anchura igual o superior a la acotada.
 La continuidad señalada en planos o los viales procedentes de los existentes, o en su caso de los nuevos alineados por el PGOU, en el suelo consolidado, o en U.P. o Sectres que le afecten que cuenten con aprobación previa.
 La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos.

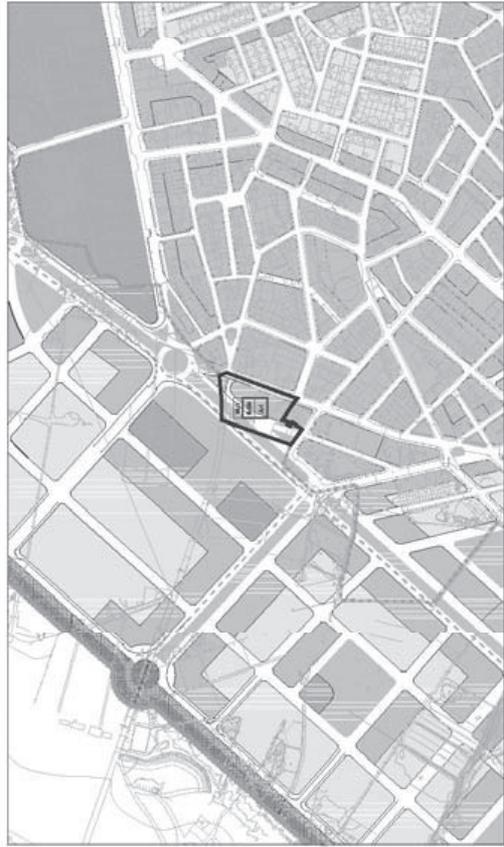
OBSERVACIONES

(*) En caso de mantenimiento (viale y usos pormenorizados) su desarrollo podrá realizarse solo con Proyecto de Urbanización.
 Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN



Clase de suelo: **SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TRANSICIÓN**
 Núcleo: **ÁREA URBANA CENTRAL, EL EJIDO NOROCCIDENTAL**

Identificación PGOU: **SUT-12-EN**

Área de reparto: **AR-A-1**

Hoja: **1058-12/5, 13/5**

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m ²	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m ²	Aprovech. Medio U.A./m ²	Aprovech. Objetivo U.A.s	Aprovech. Subjetivo U.A.s	Aprovech. Cesión 10% U.A.s	Exceso Aprovech. U.A.s
2.112	372	1,11800	2.778	2.500	278	0
Uso Global m ²	Coefficiente Edificabilidad máxima m ² /m ² s	Edificabilidad máxima m ² t	Densidad de Viviendas Viv./Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m ² t	Aprovech. Objetivo U.A.s
Residencial	-	1,684	80	17	-	2.778
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,80	1,684	80	17	-	2.778

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

D.C.S.U.: 372 m²

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m ² t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. U.A.s	Dotaciones m ²	Superficie m ²
R.Unifamiliar AD	1,684	0,97	1,70	2.778	Es pacios Libres	-
-	-	-	-	-	Equipamientos	-
-	-	-	-	-	TOTAL	-
TOTAL	1,684	-	-	2.778	Viviario	1.099

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	E.Detalle	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

OBJETIVOS

Completar la ordenación de vias o consolidación dentro del suelo urbano en la zona norte de Aucma, en continuidad con la estructura urbana existente.

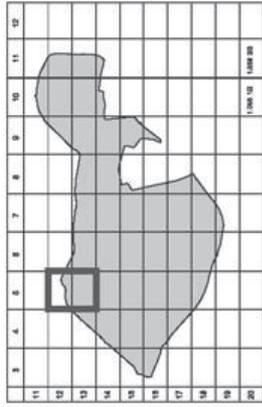
DETERMINACIONES VINCULANTES

El trazado y características de las vías señaladas en planos como de carácter estructural, los cuales ostentan con anchura igual o superior a la acotada.
 La continuidad señalada en planos o los viarios procedentes de los existentes, o en su caso de los nuevos alineados por el PGOU, en el suelo consolidado.

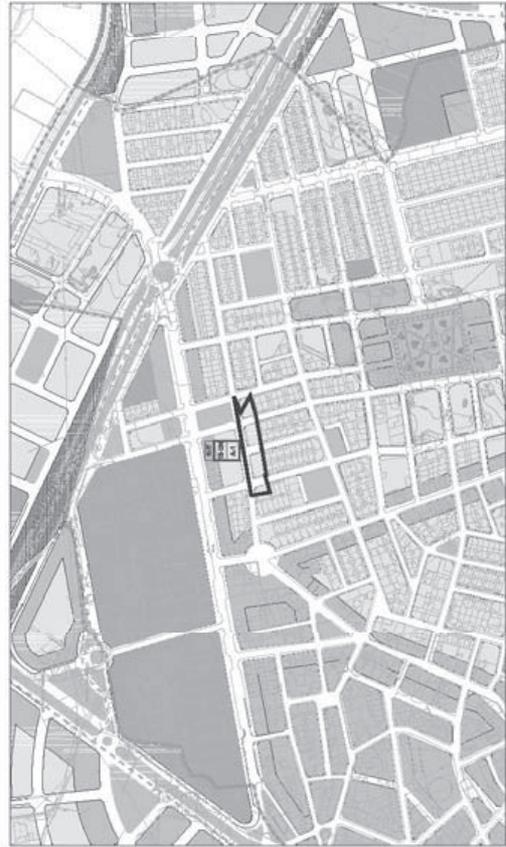
OBSERVACIONES

(*) En caso de mantenimiento (vial y usos pormenorizados) su desarrollo podrá realizarse solo con Proyecto de Urbanización.
 Se dará continuidad (o en su caso se resolverá la tramitación a otra disciplina) a las ordenanzas recogidas en manzanas comunes con el suelo urbano consolidado o casablu de las U.P. que cuenten con aprobación previa.
 Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN



ET/5000 N

Hoja:
1058-12/4, 12/5, 13/4, 13/5

Área de reparto:
AR-A-1

Identificación PGOU:
SUT-13-EN

Clase de suelo:
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TRANSICIÓN
Núcleo: ÁREA URBANA CENTRAL, EL EJIDO NOROCCIDENTAL

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m ²	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m ²	Aprovech. Medio U.A./m ²	Aprovech. Objetivo U.A.s	Aprovech. Subjetivo U.A.s	Aprovech. Cesión 10% U.A.s	Exceso Aprovech. U.A.s
10.018	3.702	1,11800	15.339	13.805	1.534	0
Uso Global m ²	Coefficiente Edificabilidad máxima m ² /m ² s	Edificabilidad máxima m ² t	Densidad de Viviendas Viv./Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m ² t	Aprovech. Objetivo U.A.s
Residencial	-	15.839	158	158	-	15.339
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	1,58	15.839	158	158	-	15.339

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

D.C.S.U.: 3.702 m²

OBJETIVOS

Completar la ordenación de vación o consolidados dentro del suelo urbano en la zona noroeste de Aucer, en continuidad con la estructura urbana existente.

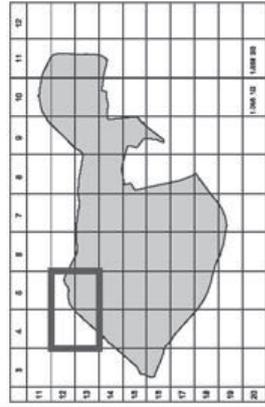
DETERMINACIONES VINCUANTES

El trazado y características de los vias señalados en planos como de carácter estructuralmente, los cuales cobrarán con anchura igual o superior a la acotada.
La continuidad señalada en los planos de los vias procedentes de los existentes, o en su caso de los nuevos alineados por el PGOU, en el suelo consolidado o que quedará en U.P. colonnadas que les afectan en su totalidad.
La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos.

OBSERVACIONES

(*) En caso de mantenimiento (vías y usos pormenorizados) su desarrollo podrá realizarse solo con Proyecto de Urbanización.
Se dará continuidad (o en su caso se resolverá la tramitación a otra distinta) a las ordenanzas recogidas en manzanas comunes con el suelo urbano consolidado o cabecera de las U.P. que cuenten con aprobación previa.

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN



E1/5000 N

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m ² t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. U.A.s	Dotaciones	Superficie m ²
R.Plurifamiliar C1	1.868	1,00	0,75	1.401	Espacios Libres	1.229
R.Plurifamiliar C2	12.773	1,00	1,00	12.773	Equipamientos	-
R.Plurifamiliar A	1.025	1,00	0,85	871	TOTAL	1.229
R.Unifamiliar AD	173	1,00	1,70	294	Viarío	4.182
TOTAL	15.839	-	-	15.339		

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	E:Detalle	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

Clase de suelo:
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TRANSICIÓN
 Núcleo: ÁREA URBANA CENTRAL. EL EJIDO NORTE

Identificación PGOU:
SUT-14-EN

Área de reparto:
AR-A-1

Hoja:
1058-13/6, 14/6

Ámbito con ordenación Aprobada Definitivamente cuyas determinaciones se incluyen en el documento IV.3 Fichas de suelo urbano no consolidado con ordenación aprobada.

OBJETIVOS

Completar la ordenación de vicios o consolidados dentro del suelo urbano en la zona noroeste de Auzá, en continuidad con la estructura urbana existente.
 La coexistencia de usos residencial plurifamiliares y unifamiliares.

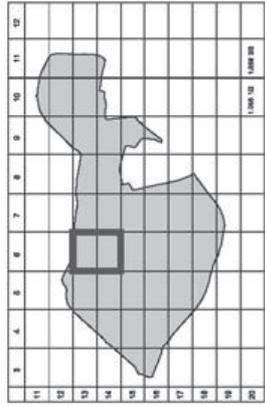
DETERMINACIONES VINCULANTES

El trazado y características de los viles señalados en planos como de carácter estructurante, los cuales contarán con anchura igual o superior a la acotada.
 La continuidad señalada en planos e los viles procedentes de los existentes, o en su caso de los nuevos alineados por el PGOU, en el suelo consolidado, o cualquiera de la U.P. o Secciones colindantes que les adosan que cuenten con aprobación previa.
 La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos.

OBSERVACIONES

(*) En caso de mantenimiento íntegro de la ordenación indicada (vialidad y usos pormenorizados) su desarrollo podrá realizarse solo con Proyecto de Urbanización.
 Si se produjera algún caso de modificación o cancelación de las ordenanzas recogidas en matrices comunes con cuadrícula de las U.P. o Secciones su cuantía con aprobación previa.
 Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN



ET/5000 N

Clase de suelo: **SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TRANSICIÓN**
 Núcleo: **ÁREA URBANA CENTRAL, EL EJIDO NOROCCIDENTAL**
 Identificación PGOU: **SUT-15-EN**
 Área de reparto: **AR-A-1**

Hoja: **1058-12/5, 12/6, 13/5, 13/6**

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m ²	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m ²	Aprovech. Medio U.A./m ²	Aprovech. Objetivo U.A.s	Aprovech. Subjetivo U.A.s	Aprovech. Cesión 10% U.A.s	Exceso Aprovech. U.A.s
6.011	1.157	1,11800	8.014	7.212	801	0
Uso Global m²	Coefficiente Edificabilidad máxima m²/m²s	Edificabilidad máxima m²/t	Densidad de Viviendas Viv./Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m²/t	Aprovech. Objetivo U.A.s
Residencial	-	8,984	149	90	-	8.014
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	1,49	8,984	149	90	-	8.014

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

D.C.S.U.: 1.157 m²

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m ² /t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. U.A.s	Dotaciones	Superficie m ²
R.Plurifamiliar C1	5.288	1,00	0,75	3.966	Es pacios Libres	649
R.Plurifamiliar C2	2.879	1,00	1,00	2.879	Equipamientos	-
R.Plurifamiliar A	259	1,00	0,85	220	TOTAL	649
R.Unifamiliar AD	558	1,00	1,70	949	Viviario	2.839
TOTAL	8.984	-	-	8.014		

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	E.Detalle	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

OBJETIVOS

Completar la ordenación de vicios o consolidados dentro del suelo urbano en la zona noroccidente de Auceré, en continuidad con la estructura urbana existente.
 La coexistencia de usos residenciales plurifamiliares y unifamiliares.

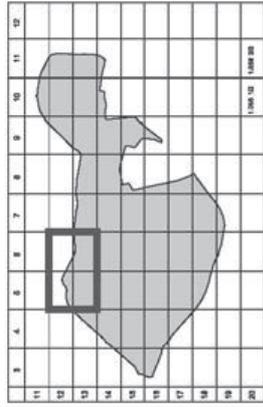
DETERMINACIONES VINCUANTES

El trazado y características de los vicios señalados en planos como de carácter estructural, los cuales contarán con anchura igual o superior a la acotada.
 La continuidad señalada en planos o los vicios procedentes de los existentes, o en su caso de los nuevos alineados por el PGOU, en el suelo consolidado, o en cualquiera de las U.P. Colindantes que las sigan que cuenten con aprobación previa.
 La ubicación de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos.

OBSERVACIONES

(*) En caso de mantenimiento íntegro de la ordenación indicada (viviario y usos pormenorizados) su desarrollo podrá realizarse solo co Proyecto de Urbanización.
 Se dará continuidad (o en su caso se resolverá la transición a otra distinta) a las ordenanzas recogidas en manzanas comunes con el suelo consolidado o cualquiera de las U.P.que cuenten con aprobación previa.

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN



Hoja:
1058-14/6, 15/6

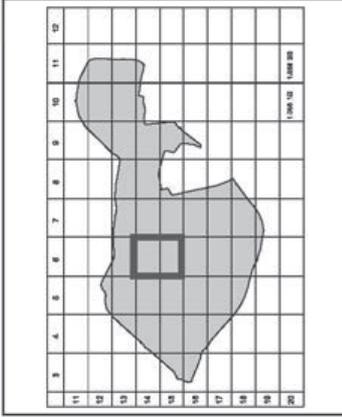
Área de reparto:
AR-A-1

Identificación PGOU:
SUT-16-EN

Clase de suelo:
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TRANSICIÓN
Núcleo: ÁREA URBANA CENTRAL, EL EJIDO NOROCCIDENTAL

Ámbito con ordenación Aprobada Definitivamente cuyas determinaciones se incluyen en el documento IV.3 Fichas de suelo urbano no consolidado con ordenación aprobada.

LOCALIZACIÓN



OBJETIVOS

Completar la ordenación de vacíos o consolidados dentro del suelo urbano no consolidado de Alcazar, en continuidad con la estructura urbanística existente.
La consistencia de usos residenciales plurifamiliares y unifamiliares.

DETERMINACIONES VINCULANTES

El trazado y características de los vales señalados en planos como de carácter estructural, los cuales contarán con anchura igual o superior a la señalada.
La continuidad señalada en planos de los viales procedentes de los existentes, o en su caso de los nuevos alineados por el PGOU, en el suelo consolidado, o cualquier otro U.P. colindantes que les afecten que cuenten con aprobación previa.
La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos.

OBSERVACIONES

(*) En caso de mantenimiento íntegro de la ordenación indicada (vial y usos pormenorizados) su desarrollo podrá realizarse solo con Proyecto de Urbanización.
En caso contrario (o en caso de resolverse la limitación a día de hoy) a las ordenanzas recogidas en marzanas comunes con el suelo consolidado de Alcazar, se les U.P. que cuenta con aprobación definitiva.
Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 6.1.7 de las Normas Urbanísticas.

ORDENACIÓN

E1/5000 N



Clase de suelo:
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TRANSICIÓN
Núcleo: ÁREA URBANA CENTRAL. EL EJIDO NORTE

Identificación PGOU:
SUT-18-EN

Área de reparto:
AR-A-1

Hoja:
1058-12/6, 13/6

Ámbito con ordenación Aprobada Definitivamente cuyas determinaciones se incluyen en el documento IV.3 Fichas de suelo urbano no consolidado con ordenación aprobada.

OBJETIVOS

El remate del boceto no consolidado de suelo urbano en la zona noroccidental de Auzmá, en continuidad con la estructura urbana existente.

DETERMINACIONES VINCULANTES

El trazado y características de los viiles señalados en planos como de cambiar estructura, los cuales contarán con anchura igual o superior a la actual.
La continuidad señalada en planos o los viiles procedentes de los existentes o en su caso de los nuevos alineados por el PGOU, en el suelo consolidado, o en U.P. o Sectores que le afecten que cuenten con aprobación previa.
La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos.

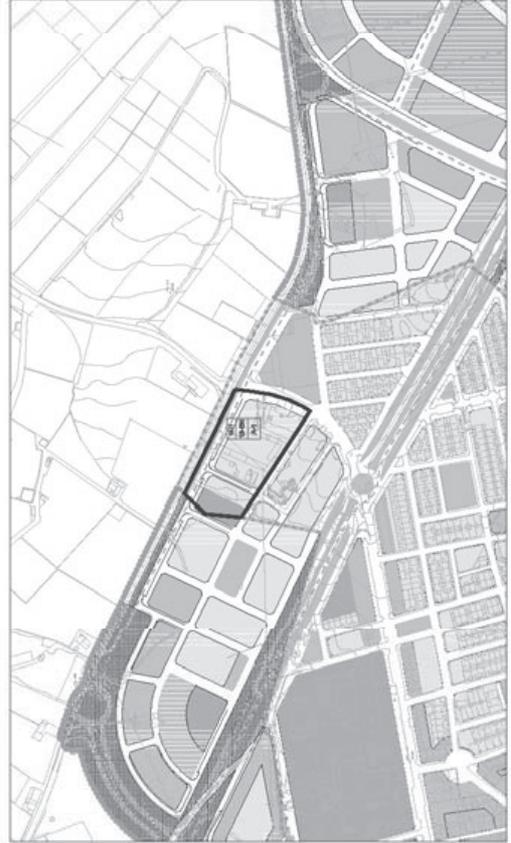
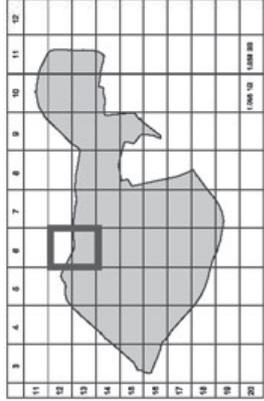
OBSERVACIONES

(*) En caso de mantenimiento íntegro de la ordenación indicada (viario y usos pormenorizados) su desarrollo podrá realizarse solo con Proyecto de Urbanización.
Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

ORDENACIÓN

E1/5000 N

LOCALIZACIÓN



REVISIÓN ADAPTACIÓN P.G.O.U. DE EL EJIDO.

EL EJIDO SUR

SUT-2-ES
SUT-3-ES
SUT-4-ES
SUNC-5-ES
SUT-6-ES
SUT-7-ES
SUT-8-ES
SUNC-9-ES
SUNC-10-ES
SUNC-11-ES

SUNC-12-ES
SUT-13-ES
SUNC-14-ES
SUNC-15-ES
SUNC-16-ES

Clase de suelo: **SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TRANSICIÓN** / Identificación PGOU: **SUT-2-ES** / Área de reparto: **AR-A-1**
 Núcleo: **ÁREA URBANA CENTRAL EL EJIDO SUR**

Hoja: **1058-15/5, 15/6, 16/5, 16/6**

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m ²	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m ²	Aprovech. Medio U.A./m ²	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
25.383	1.650	1,11800	30.223	27.201	3.022	0
Uso Global m²	Coefficiente Edificabilidad máxima m²/m²s	Edificabilidad máxima m²t	Densidad de Viviendas Viv./Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m²t	Aprovech. Objetivo UAs
Residencial	-	25,995	102	260	-	30.223
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	1,02	25,995	102	260	-	30.223

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

D.C.S.U.: 1.650 m²

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m ² t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones	Superficie m ²
R.Plurifamiliar C2	15.763	1,00	1,00	15.763	Espacios Libres	7.421
R.Plurifamiliar C3	5.345	1,00	1,35	7.216	Equipamientos	-
R.Plurifamiliar A	1.251	1,00	0,85	1.063	TOTAL	7.421
R.Unifamiliar AD	3.636	1,00	1,70	6.181	Viviario	8.306
TOTAL	25.995	-	-	30.223		

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	E.Detalle	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

OBJETIVOS

El remate del borde no consolidado e suelo urbano en la zona este de Eljido sur, en continuidad con la estructura urbana existente. La coexistencia de usos residenciales plurifamiliares y unifamiliares.

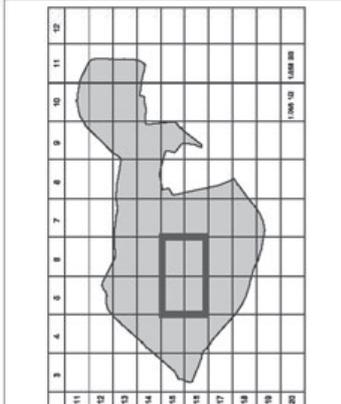
DETERMINACIONES VINCUANTES

El trazado y características de los viiles señalados en planos como de carácter estructural, los viiles contarán con anchura igual o superior a la acostada. La continuidad señalada en planos e los viiles procedentes de los existentes, o en su caso de los nuevos alineados por el PGOU, o en U.P. o Sectores que le aficien que cuenten con aprobación previa. La localización de los viiles y/o equipamientos señalados en los planos.

OBSERVACIONES

(*) En caso de mantenimiento íntegro de la ordenación indicada (viario y usos pormenorizados) su desarrollo podrá realizarse solo con Proyecto de Urbanización. Se dará continuidad (o en su caso se resolverá la transición a otra disciplina) a las ordenanzas recogidas en manzanas comunes con cualquiera de los U.P. de los Sectores que cuenten con aprobación previa. Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN



Clase de suelo:
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TRANSICIÓN
Núcleo: ÁREA URBANA CENTRAL EL EJIDO SUR

Identificación PGOU :
SUT-3-ES

Área de reparto:
AR-A-1

Hoja:
1088-15/5, 15/6, 16/5, 16/6

Ámbito con ordenación Aprobada Definitivamente cuyas determinaciones e incluyen en el documento IV.3 Fichas de suelo urbano no consolidado con ordenación aprobada.

OBJETIVOS

El remate del borde no consolidado e suelo urbano en la zona este de Eljido sur, en continuidad con la estructura urbana existente. La coexistencia de usos residenciales plurifamiliares y unifamiliares.

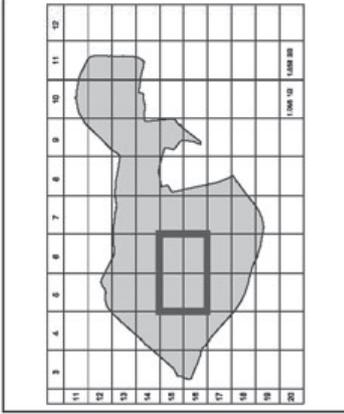
DETERMINACIONES VINCULANTES

El trazado y características de las vías señaladas en planos como de urbanización, los cuales contará con estructura igual o superior a la actual. La continuidad señalada en planos de lotes procedentes de los expedientes, o en su caso de los nuevos anexos por el PGOU, en el suelo no consolidado, que se deriven de la ordenación aprobada. La localización básica de los edificios, así como los elementos señalados en los planos, que habrán de acumularse con los correspondientes de la U.P. convecina.

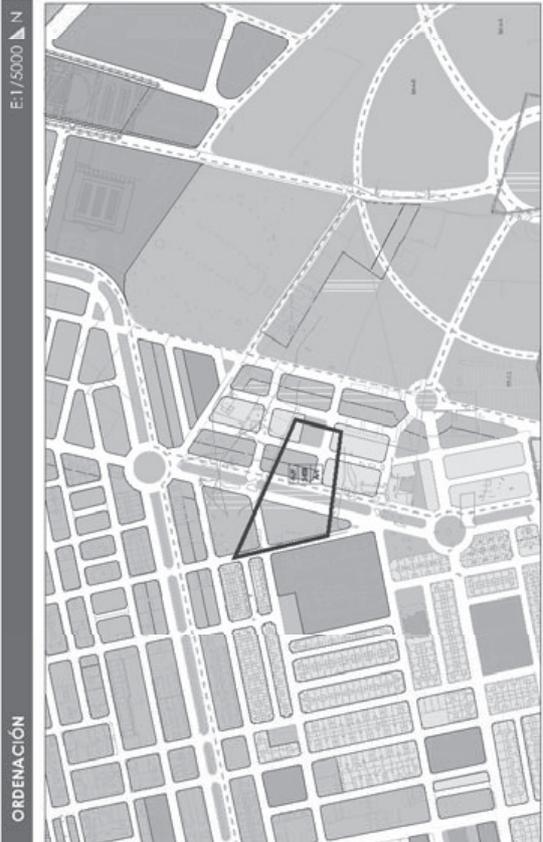
OBSERVACIONES

(*) En caso de mantenimiento íntegro de la ordenación indicada (plano y usos pormenorizados) su desarrollo podrá realizarse solo con Proyecto de Urbanización. Se dará continuidad (o en su caso se resolverá la transición a otra ordenación) a las ordenanzas recogidas en manzanas comunes con cualquiera de las U.P. de los Sectores que cuenten con aprobación previa. Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN



Clase de suelo: **SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TRANSICIÓN** / Núcleo: **ÁREA URBANA CENTRAL, EL EJIDO SUR** / Identificación PGOU: **SUT-4-ES** / Área de reparto: **AR-A-1** / Hoja: **1058-16/5, 16/6, 17/5, 17/6**

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m ²	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m ²	Aprovech. Medio UA / m ²	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
14.126	4.623	1.11800	20.962	18.865	2.096	451
Uso Global m²	Coficiente Edificabilidad m²t / m²s	Edificabilidad máxima m²t	Densidad de Viviendas Viv / Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m²t	Aprovech. Objetivo UAs
Residencial	-	18.556	131	186	-	21.413
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	1,31	18.556	131	186	-	21.413

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

D.C.S.U.: 4.623 m²

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m ² t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones	Superficie m ²
R.Plurifamiliar C2	10.042	1,00	1,00	10.042	Espacios Libres	788
R.Plurifamiliar C3	6.931	1,00	1,35	9.357	Equipamientos	-
R.Plurifamiliar A	797	1,00	0,85	677	TOTAL	788
R.Unifamiliar AD	786	1,00	1,70	1.336	Vialité	7.141
TOTAL	18.556	-	-	21.413		

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	E:Detalle	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

OBJETIVOS

El remate del borde no consolidado e suelo urbano en la zona este de Eljido sur, en continuidad con la estructura urbana existente. La coexistencia de usos residenciales plurifamiliares y unifamiliares.

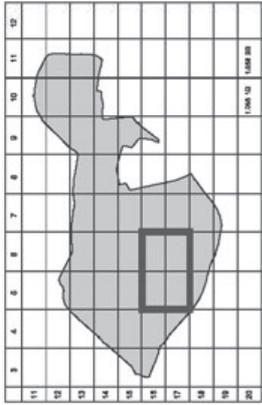
DETERMINACIONES VINCUANTES

El trazado y características de las vías señaladas en planos como de carácter estructural, las cuales contarán con anchura igual o superior a la acotada. La continuidad señalada en planos de las vías procedentes de las existentes, o en su caso de las nuevas añadidas por el PGOU, en el suelo consolidado, o S.U. o Sectores contiguos que las alineen que cuenten con equipamientos, o S.U. o Sectores contiguos que las alineen que cuenten con equipamientos, o S.U. o Sectores contiguos que las alineen que cuenten con equipamientos. La localización básica de los equipamientos y/o equipamientos señalados en los planos.

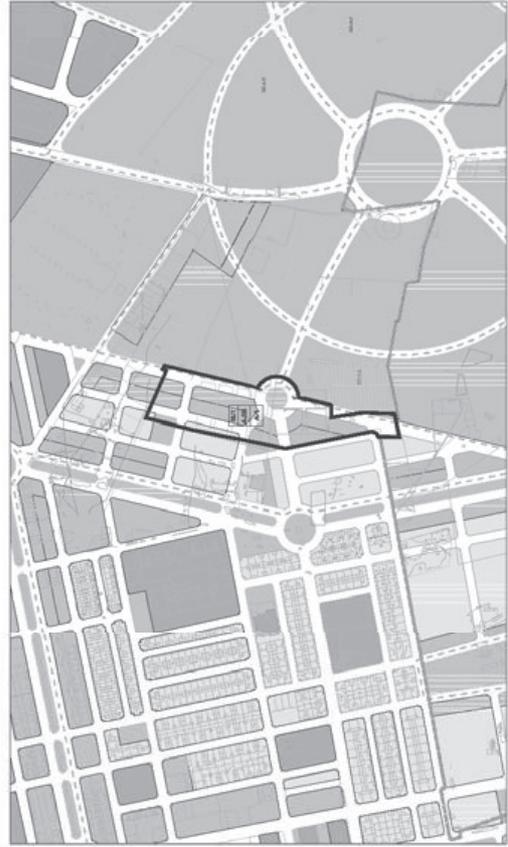
OBSERVACIONES

(*) En caso de mantenimiento íntegro de la ordenación indicada (Vialité y usos pormenorizados) su desarrollo podrá realizarse solo con Proyecto de Urbanización. Se dará continuidad (o en su caso se resolverá la transición a otra distinta) a las ordenanzas recogidas en manzanas comunes con cualquiera de los U.P. de los Sectores que cuenten con aprobación previa. Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN



Clase de suelo: **SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**
 Núcleo: **ÁREA URBANA CENTRAL, EL EJIDO SUR**
 Identificación PGOU: **SUNC-5-ES**
 Área de reparto: **AR-A-1**

Hojas: **1055-15/4, 15/5, 16/4, 16/5**

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m ²	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m ² /m ²	Aprovech. Medio UJA/m ²	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
4.583	1.573	1,11800	6.882	6.194	688	-
Uso Global m ²	Coefficiente Edificabilidad máxima m ² t/m ² s	Edificabilidad máxima m ² t	Densidad de Viviendas Viv./Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m ² t	Aprovech. Objetivo UAs
Residencial	-	4.583	75	34	1.375	6.882
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	1,00	4.583	75	34	1.375	6.882

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

D.C.S.U. :1,573 m²

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m ² t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones m ²	Superficie m ²
R.Plurifamiliar C2	4.071	1,00	1,58	6.447	Espacios Libres 867	867
R.Plurifamiliar A	512	1,00	0,85	435	Equipamientos -	-
-	-	-	-	-	TOTAL 867	867
-	-	-	-	-	Viviario 1.669	1.669
TOTAL	4.583	-	-	6.882		

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	E:Detalle	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

OBJETIVOS

Completar la ordenación de vecinos o consolidados dentro del suelo urbano en la zona no consolidada de Alarcé, en continuidad con la estructura urbana existente.

DETERMINACIONES VINCUANTES

El trazado y características de los viiles señalados en planos como de carácter estructural, los cuantos cederán con anchura igual o superior a la sociedad.

La continuidad señalada en planos o los viiles procedentes de los suelos consolidados, en el caso de los nuevos alterados por el PGOU, en la localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos.

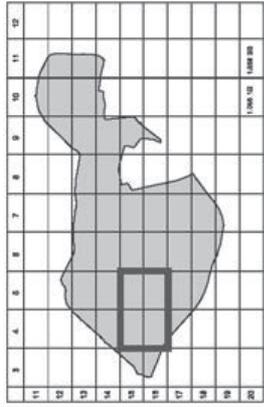
OBSERVACIONES

(*) En caso de mantenimiento, integridad de la ordenación indicada (Viario y usos pormenorizados) su desarrollo podrá realizarse solo con Proyecto de Urbanización.

Se dará continuidad (o en su caso se resolverá la transición a otra distinta) a las ordenanzas recogidas en manzanas comunes con el suelo urbano consolidado o de los sectores colindantes que cuenten, con aprobación previa.

Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN



Clase de suelo:
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TRANSICIÓN
 Núcleo: ÁREA URBANA CENTRAL. EL EJIDO SUR

Identificación PGOU:
SUT-6-ES

Área de reparto:
AR-A-1

Hojas:
 1058-15/4, 16/4

Ámbito con ordenación Aprobada Definitivamente cuyas determinaciones se incluyen en el documento IV.3 Fichas de suelo urbano no consolidado con ordenación aprobada.

OBJETIVOS

El remate del borde no consolidado a suelo urbano en la zona este de Eljido sur, en continuidad con la estructura urbana existente. La coexistencia de usos residenciales plurifamiliares y unifamiliares.

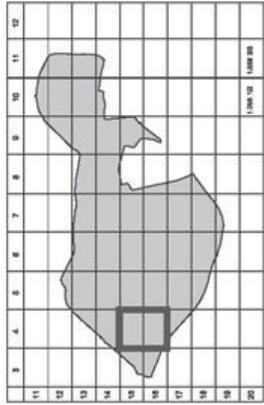
DETERMINACIONES VINCULANTES

El trazado y características de los viiles señalados en planos como de carácter estructuralmente, los cuales cotarán con anchura igual o superior a la acotada.
 La continuidad señalada en planos o los viiles procedentes de los existentes, o en su caso de los nuevos alineados por el PGOU, en el suelo consolidado, o U.P. o colindantes que les afecten que cuenten con aprobación previa.
 La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos.

OBSERVACIONES

(*) En caso de mantenimiento íntegro de la ordenación indicada (variante y usos pormenorizados) su desarrollo podrá realizarse solo con Proyecto de Urbanización.
 Se dará continuidad (o en su caso se resolverá la transición a otra ordenación) a las ordenanzas recogidas en manzanas comunes con cualquiera de los U.P. de los Sectores que cuenten con aprobación previa.
 Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN

E1/5000 N



Clase de suelo: **SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TRANSICIÓN**
 Núcleo: **ÁREA URBANA CENTRAL, EL EJIDO SUR**

Identificación PGOU:
SUT-7-ES

Área de reparto:
AR-A-1

Hoja:
1058-15/4, 16/4

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m ²	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m ²	Aprovech. Medio UA / m ²	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
32.557	-	1.11800	36.399	32.759	3.640	1.840
TOTAL	0,84	27.434	180	180	-	34.558

Uso Global m ²	Coefficiente Edificabilidad m ² t / m ² s	Edificabilidad máxima m ² t	Densidad de Viviendas Viv / Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m ² t	Aprovech. Objetivo UAs
Residencial	-	18.043	55	180	-	23.627
Actividades Económicas	-	9.391	-	-	-	10.931
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,84	27.434	-	180	-	34.558

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

OBJETIVOS

El remate del borde no consolidado e suelo urbano en la zona oeste de Eljido sur, en continuidad con la estructura urbana existente. La zonificación entre usos residenciales y terciarios separados por vial y franja de zona verde.

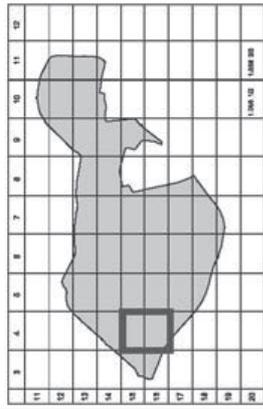
DETERMINACIONES VINCUANTES

El trazado y caracterización de los viles señalados en planos como de carácter estructuralmente, los cuales cotarán con anchura igual o superior a la acotada. La continuidad señalada en planos o los viles procedentes de los existentes, o en su caso de los nuevos alineados por el PGOU, en el suelo consolidado, o U.P. o colindantes que les afecten que cuenten con aprobación previa. La localización táctica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos.

OBSERVACIONES

(*) En caso de mantenimiento, integración de la ordenación indicada (vial y usos pormenorizados) su desarrollo podrá realizarse solo con Proyecto de Urbanización. Se dará continuidad (o en su caso se resolverá la transición a otra disciplina) a las ordenanzas recogidas en manzanas comunes con cualquiera de las U.P. de los Sectores que cuenten con aprobación previa. Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

LOCALIZACIÓN



CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m ² t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones	Superficie m ²
R.Plurifamiliar C3	18.043	0,97	1,35	23.627	Espacios Libres	2.521
-	-	-	-	-	Equipamientos	330
Act. Econ. AE2	9.391	0,97	1,20	10.931	TOTAL	2.851
-	-	-	-	-	Viales	10.449
TOTAL	27.434	-	-	34.558		

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	E.Detalle	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

ORDENACIÓN



Hoja:
1058-15/4, 15/5, 16/4, 16/5

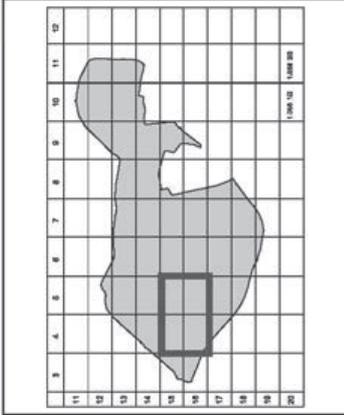
Área de reparto:
AR-A-2

Identificación PGOU:
SUT-8-ES

Clase de suelo:
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TRANSICIÓN
Núcleo: ÁREA URBANA CENTRAL EL EJIDO SUR

Ámbito con ordenación Aprobada Definitivamente cuyas determinaciones e incluyen en el documento IV.3 Fichas de suelo urbano no consolidado con ordenación aprobada.

LOCALIZACIÓN



OBJETIVOS

El remate del borde no consolidado le suelo urbano en la zona oeste de Eljido sur, en continuidad con la estructura urbana existente. La zonificación entre usos residenciales y terciarios separados por Vial.

DETERMINACIONES VINCULANTES

El trazado y características de los viales señalados en planos como de carácter estructuralmente, los cuales cotarán con anchura igual o superior a la acotada. La continuidad señalada en planos o los viales procedentes de los existentes, o en su caso de los nuevos alineados por el PGOU, en el suelo consolidado, o U.P. o colindantes que les afecten que cuenten con aprobación previa. La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos.

OBSERVACIONES

(*) En caso de mantenimiento, ingreso de la ordenación indicada (Vial y usos pomenorizados) su desarrollo podrá realizarse solo con Proyecto de Urbanización. Se dará continuidad (o en su caso se resolverá la transición a otra disciplina) a las ordenanzas recogidas en manzanas comunes con cualquier de los U.P. que cuenten con aprobación previa. Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

ORDENACIÓN



Clase de suelo: **SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**
 Núcleo: **ÁREA URBANA CENTRAL, EL EJIDO SUR**

Identificación PGOU: **SUNC-9-ES**

Área de reparto: **AR-A-2**

Hoja: **1058-16/4, 16/5, 17/4, 17/5**

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m ²	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m ²	Aprovech. Medio UA / m ²	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
18.099	-	0,50170	9.080	8.172	908	-
Uso Global m ²	Coficiente Edificabilidad m ² t / m ² s	Edificabilidad máxima m ² t	Densidad de Viviendas Viv / Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m ² t	Aprovech. Objetivo UAs
-	-	-	-	-	-	-
Actividades Económicas	-	8.602	-	-	-	9.080
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,48	8.602	-	-	-	9.080

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

--

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m ² t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones m ²	Superficie m ²
-	-	-	-	-	Espacios Libres 298	298
-	-	-	-	-	Equipamientos 2.777	2.777
Act. Econ. AE2	8.602	0,95	1,11	9.080	TOTAL 3.075	3.075
TOTAL	8.602	-	-	9.080	Vitrío 4.271	4.271

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	E.Detalle	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

OBJETIVOS

El remate del borde no consolidado o suelo urbano en la zona suroeste de Eljido sur, en continuidad con la estructura urbana existente.

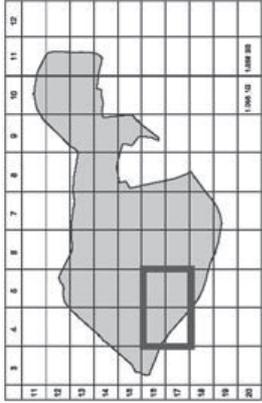
DETERMINACIONES VINCUANTES

El trazado y características de las vías afeadas en planos como de carácter estructural, los cuales contarán con anchura igual o superior a la normal.
 Las superficies afeadas en planos de lotes procedentes de los expedientes de parcelación de terrenos urbanos (PGOU) que se consoliden o calificación de las U.P. contantes que las afecten, que cuenten con aprobación previa.
 La localización básica de los espacios libre y/o equipamientos señalados en los planos de urbanización y/o en los planos de urbanización correspondientes de las U.P. concretas.

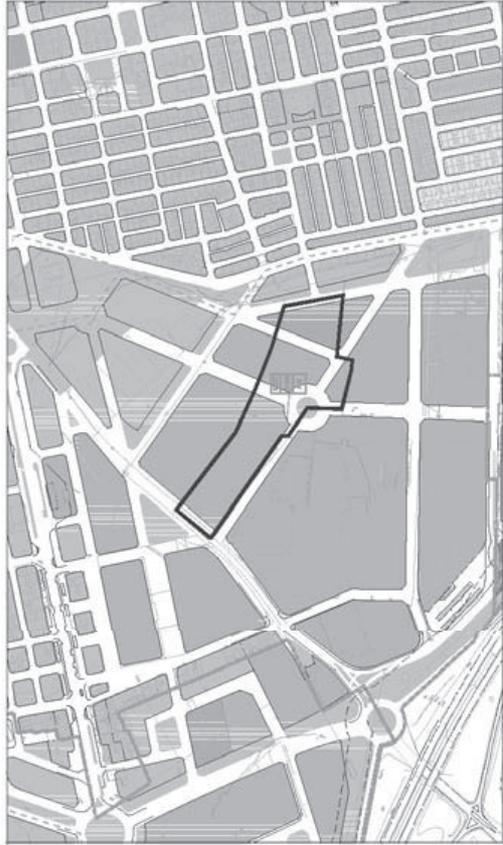
OBSERVACIONES

(*) En caso de mantenimiento, fitogé de la ordenación indicada (vitrío y usos pormenorizados) su desarrollo podrá realizarse solo con Proyecto de Urbanización.
 Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN



Clase de suelo: SUJEO URBANO NO CONSOLIDADO EN TRANSICIÓN
 Núcleo: ÁREA URBANA CENTRAL, EL EJIDO SUR

Identificación PGOU: SUNC-10-ES

Área de reparto: A.R.-1

Hoja: 1058-16/4, 16/5, 17/4, 17/5

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m ²	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m ² /m ²	Aprovech. Medio UJA./m ²	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
2.357	215	1,11800	2.875	2.588	288	0
Uso Global m ²	Coefficiente Edificabilidad máxima m ² t./m ² s	Edificabilidad máxima m ² t.	Densidad de Viviendas Viv./Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m ² t.	Aprovech. Objetivo UAs
Residencial	-	2.196	75	18	659	2.876
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,93	2.196	75	18	659	2.876

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

D.C.S.U.: 215 m ²

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m ² t.	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones	Superficie m ²
R.Plurifamiliar C3	2.196	0,97	1,35	2.876	Espacios Libres	457
-	-	-	-	-	Equipamientos	-
-	-	-	-	-	TOTAL	457
TOTAL	2.196	-	-	2.876	Viviario	985

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	E.Detalle	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

OBJETIVOS

El remate del borde no consolidado le suelo urbano en la zona oeste de Eljido sur, en continuidad con la estructura urbana existente.

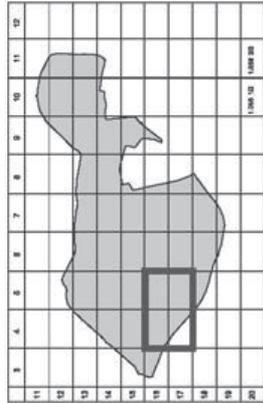
DETERMINACIONES VINCULANTES

El trazado y caracterización de los vias señalados en planos como de carácter estructuralmente, los cuales cotarán con anchura igual o superior a la acostada.
 La continuidad señalada en planos o los vias procedentes de los existentes, o en su caso de los nuevos alineados por el PGOU, en el suelo consolidado o U.P. existente que les afectan que cuentan con aprobación previa.
 La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos.

OBSERVACIONES

(1) En caso de mantenimiento (viraje y usos pormenorizados) su desarrollo podrá realizarse solo con Proyecto de Urbanización.
 Se dará continuidad (o en su caso se resolverá la transición a otra distinta) a las ordenanzas recogidas en manzanas comunes con el suelo urbano consolidado que cuentan con aprobación previa.
 Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN



Clase de suelo:
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TRANSICIÓN
Núcleo: ÁREA URBANA CENTRAL, EL EJIDO SUR

Área de reporte:
AR-A-1

Identificación PGOU:
SUNC-11-ES

Hoja:
1058-16/4, 16/5, 17/4, 17/5

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m ²	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m ² /m ²	Aprovech. Medio UA/m ²	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
3.816	698	1.1180	5.047	4.542	505	-
Uso Global m ²	Coefficiente Edificabilidad m ² t/m ² s	Edificabilidad máxima m ² .t	Densidad de Viviendas Viv./Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m ² .t	Aprovech. Objetivo UAs
Residencial	-	3.816	75	29	1.145	5.047
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	1,00	3.816	75	29	1.145	5.047

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

D.C.S.U.: 698 m²

OBJETIVOS

El remate del borde no consolidado le suelo urbano en la zona oeste de Eljido sur, en continuidad con la estructura urbana existente.

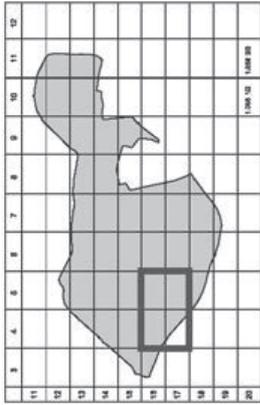
DETERMINACIONES VINCUANTES

El trazado y caracterización de los vias señalados en planos como de carácter estructural, los cuales cotarán con anchura igual o superior a la acotada.
La continuidad señalada en planos o los vias procedentes de los existentes, o en su caso de los nuevos alineados por el PGOU, en el suelo consolidado o U.P. existente que les afectan que cuentan con aprobación previa.
La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos.

OBSERVACIONES

(1) En caso de mantenimiento (viraje y usos pormenorizados) su desarrollo podrá realizarse solo con Proyecto de Urbanización.
Se dará continuidad (o en su caso se resolverá la transición a otra distinta) a las ordenanzas recogidas en manzanas comunes con el suelo urbano consolidado que cuentan con aprobación previa.
Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

LOCALIZACIÓN



CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m ² .t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones	Superficie m ²
R.Plurifamiliar C3	3.816	0,97	1,36	5.047	Espacios Libres Equipamientos TOTAL	948 - 948
-	-	-	-	-	Virario	1.262
TOTAL	3.816	-	-	5.047		

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	E.Detalle	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

ORDENACIÓN



ET/5000 N

Clase de suelo: **SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**
 Núcleo: **ÁREA URBANA CENTRAL EL EJIDO SUR**
 Identificación PGOU: **SUNC-12-ES**
 Área de reparto: **AR-A-2**

Hojo: **1058-16/4, 16/5, 17/4, 17/5**

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m2	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m2	Aprovech. Medio UA/m2	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
16.470	781	0.50170	8.655	7.789	865	0
Uso Global m2	Coefficiente Edificabilidad máxima m2t / m2s	Edificabilidad máxima m2 t	Densidad de Viviendas V/V/ Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m2 t	Aprovech. Objetivo UAs
-	-	-	-	-	-	-
Actividades Económicas	-	9.110	-	-	-	8.655
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,55	9.110	-	-	-	8.655

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

D.C.S.U.: 781 m2

OBJETIVOS

El remate del borde no consolidado o suelo urbano en la zona sujeta de Ejido sur, en continuidad con la estructura urbana existente.

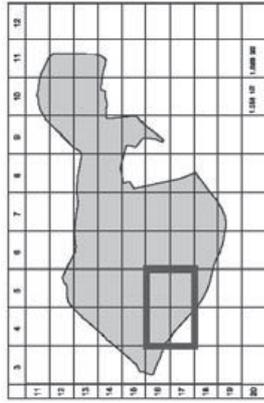
DETERMINACIONES VINCULANTES

El trazado y características de los viiles señalados en planos como de carácter estructurante, los cuales coheran con anchura igual o superior a la acotada.
 La continuidad señalada en planos o los viiles procedentes de los existentes, o en su caso de los nuevos trazados por el PGOU, en el ámbito regulado o UP, condicionando los alineos que cuantien con los planos.
 La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos.

OBSERVACIONES

(*) En caso de mantenimiento, integro de la ordenación indicada (viario y usos promotorizados) su desarrollo podrá realizarse solo con Proyecto de Urbanización.
 Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

LOCALIZACIÓN



CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m2t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones	Superficie m2
-	-	-	-	-	Espacios Libres	1.052
-	-	-	-	-	Equipamientos	1.107
Act. Econ. AE2	9.110	0,95	1,00	8.655	TOTAL	2.159
-	-	-	-	-	Viario	5.201
TOTAL	9.110	-	-	8.655		

ORDENACIÓN



DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	E.Detalle	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2.5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edifc	-

E1/S000 N

Hoja: 1058-16/4

Clase de suelo: SUJELO URBANO NO CONSOLIDADO
 Núcleo: ÁREA URBANA CENTRAL, EL EJIDO SUR
 Identificación PGOU: SUT-13-ES
 Área de reparto: AR-A-2

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m ²	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m ²	Aprovech. Medio UJA / m ²	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
9.686	760	0,50170	5.241	4.717	524	0
Uso Global m ²	Coefficiente Edificabilidad m ² /m ² s	Edificabilidad máxima m ² t	Densidad de Viviendas Viv./Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m ² t	Aprovech. Objetivo UAs
-	-	-	-	-	-	-
Actividades Económicas	-	5.517	-	-	-	5.241
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,57	5.517	-	-	-	5.241

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

D.C.S.U.: 760 m²

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m ² t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones	Superficie m ²
-	-	-	-	-	Espacios Libres	154
-	-	-	-	-	Equipamientos	-
Act. Econ. AE2	5.517	0,95	1,00	5.241	TOTAL	154
-	-	-	-	-	Variado	2.636
TOTAL	5.517	-	-	5.241		

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	E.Detalle	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

OBJETIVOS

El remate del borde no consolidado y suelo urbano en la zona suroeste de Eljido sur, en continuidad con la estructura urbana existente.

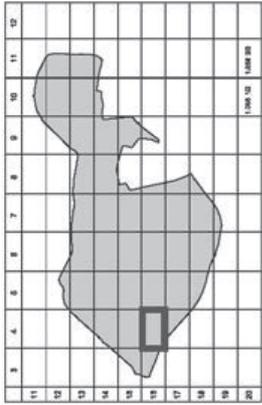
DETERMINACIONES VINCULANTES

El trazado y características de las vías señaladas en planos como de carácter estructuralmente, los cuales cotarán con anchura igual o superior a la acotada.
 La continuidad señalada en planos o los viales procedentes de los existentes, o en su caso de los nuevos alineados por el PGOU, en el suelo consolidado o U.P. existente que les afectan que cuentan con aprobación previa.
 La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos.

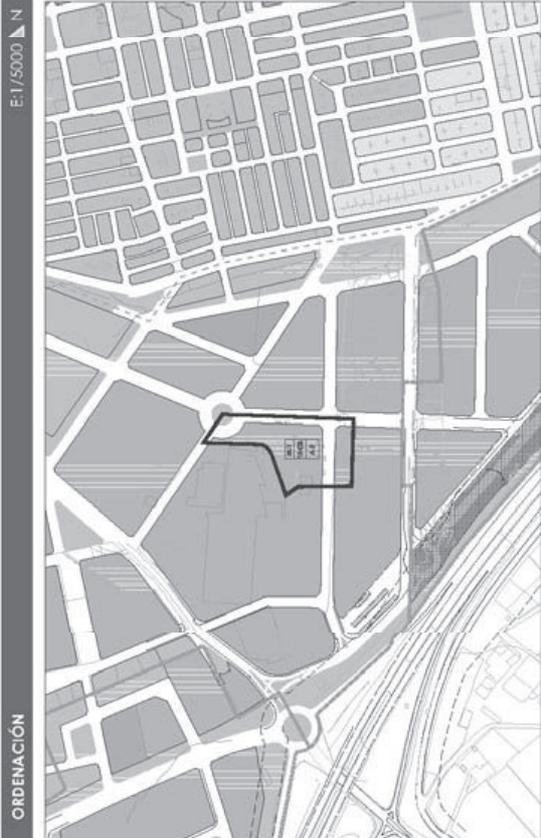
OBSERVACIONES

(*) En caso de mantenimiento íntegro de la ordenación indicada (variante y usos pormenorizados) su desarrollo podrá realizarse solo con Proyecto de Urbanización.

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN

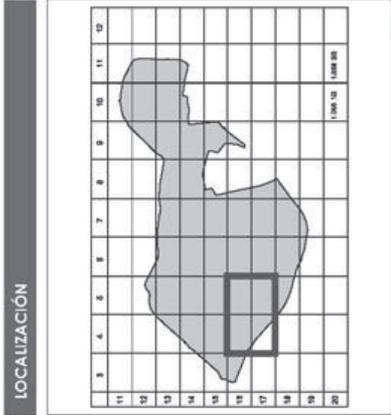


Hoja:
1058-16/A, 16/5, 17/A, 17/5

Área de reparto:
AR-A-2

Identificación PGOU:
SUNC-14-ES

Clase de suelo:
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
Núcleo: ÁREA URBANA CENTRAL, EL EJIDO SUR



OBJETIVOS

El remate del borde no consolidado e suelo urbano en la zona suroeste de Eljido sur, en continuidad con la estructura urbana existente.

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m ²	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m ²	Aprovech. Medio UAs / m ²	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
15.718	2.069	0,50170	8.924	8.031	892	0

DETERMINACIONES VINCUANTES

El trazado y características de los viales señalados en planos como de ordenación urbanística, los cuales contengan anchura igual o superior a la señalada.

La continuidad señalada en planos de los límites procedentes de los existentes, o en su caso de los nuevos alineamientos por el PGOU, en el suelo consolidado, o UP, coincidentes que los aditan que cuenten con aprobación previa, en los planos, que habrán de ajustarse a los correspondientes de la U.P. con el mismo.

Uso Global m ²	Coefficiente Edificabilidad máxima m ² t / m ² s	Edificabilidad máxima m ² t	Densidad de Viviendas Viv / Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m ² t	Aprovech. Objetivo UAs
-	-	-	-	-	-	-
Actividades Económicas	-	9.394	-	-	-	8.924
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,60	9.394	-	-	-	8.924

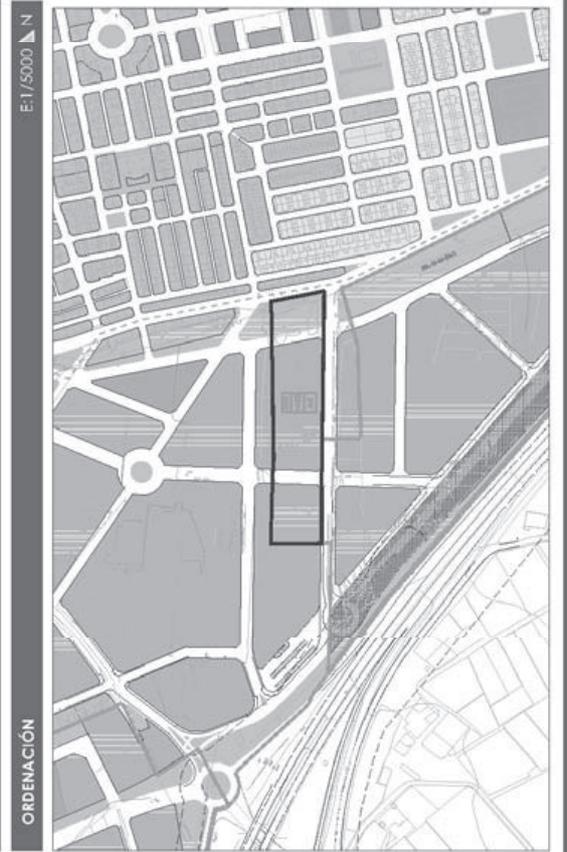
OBSERVACIONES

(*) En caso de mantenimiento íntegro de la ordenación indicada (Vialito y usos pormenorizados) su desarrollo podrá realizarse solo con Proyecto de Urbanización.

Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

D.C.S.U.: 2.069 m²



CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m ² t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones	Superficie m ²
-	-	-	-	-	Espacios Libres	2.273
-	-	-	-	-	Equipamientos	-
Act. Econ. AE2	9.394	0,95	1,00	8.924	TOTAL	2.273
-	-	-	-	-	Vialito	1.703
TOTAL	9.394	-	-	8.924		

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	E:Detalle	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

Clase de suelo:
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
Núcleo: ÁREA URBANA CENTRAL, EL EJIDO SUR

Identificación PGOU:
SUNC-15-ES

Área de reparto:
AR-A-2

Hoja:
1088-16/4, 16/5, 17/4, 17/5

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m ²	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m ² /m ²	Aprovech. Medio UA/m ²	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
6.135	863	0,50170	3.511	3.160	351	0
Uso Global m ²	Coefficiente Edificabilidad m ² t/m ² s	Edificabilidad máxima m ² t	Densidad de Viviendas Viv./Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m ² t	Aprovech. Objetivo UAs
-	-	-	-	-	-	-
Actividades Económicas	-	3.696	-	-	-	3.511
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,60	3.696	-	-	-	3.511

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

D.C.S.U.: 863 m²

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m ² t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones	Superficie m ²
-	-	-	-	-	Espacios Libres	311
-	-	-	-	-	Equipamientos	-
Act. Econ. AE2	3.696	0,95	1,00	3.511	TOTAL	311
-	-	-	-	-	Variado	2.916
TOTAL	3.696	-	-	3.511		

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	E.Detalle	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

OBJETIVOS

El límite del borde no consolidado e suelo urbano en la zona suroeste de Eljido sur, en continuidad con la estructura urbana existente.

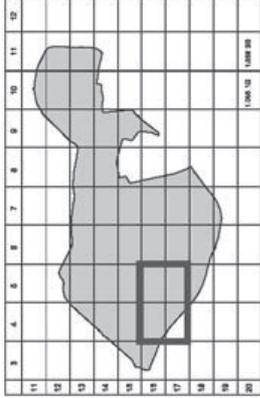
DETERMINACIONES VINCULANTES

El trazado y características de los viarios señalados en planos como de "ordenamiento", los cuales contendrá con anchura, tipo o superior a la señalada.
La continuidad señalada en planos de los límites procedentes de los existentes, o en su caso de los nuevos alineados por el PGOU, en el suelo consolidado, o U.P. coincidentes que sea acen que cuenten con aprobación previa, en los planos, que habrán de acumularse los correspondientes de la U.P. colindante.

OBSERVACIONES

(*) En caso de mantenimiento íntegro de la ordenación indicada (viario y usos pormenorizados) su desarrollo podrá realizarse solo con Proyecto de Urbanización.
Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN



Clase de suelo: **SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**
 Núcleo: **ÁREA URBANA CENTRAL. EL EJIDO SUR**

Identificación PGOU: **SUNC-16-ES**

Área de reporte: **AR-A-2**

Hoja: **1058-15/3, 15/4, 16/3, 16/4**

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m ²	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m ²	Aprovech. Medio UA / m ²	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
6.543	-	0,50170	3.283	2.954	328	-
Uso Global m ²	Coefficiente Edificabilidad m ² t / m ² s	Edificabilidad máxima m ² t	Densidad de Viviendas Viv / Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m ² t	Aprovech. Objetivo UAs
-	-	-	-	-	-	-
Actividades Económicas	-	3.380	-	-	-	3.283
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,52	3.380	-	-	-	3.283

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

--

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m ² t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones	Superficie m ²
-	-	-	-	-	Espacios Libres	743
-	-	-	-	-	Equipamientos	-
Act. Econ. AE2	3.380	0,97	1,00	3.283	TOTAL	743
-	-	-	-	-	Viarie	2.420
TOTAL	3.380	-	-	3.283		

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	E. Detalle	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

OBJETIVOS

El remate del borde no consolidado suelo urbano en la zona oeste de Auzma, en continuidad con la estructura urbana existente.

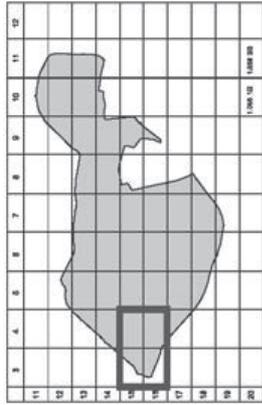
DETERMINACIONES VINCUANTES

El trazado y características de las vías señaladas en planos como de carácter estructural, los cuales coexisten con anchura igual o superior a 10 metros de anchura. La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos, que habrán de acumarse con los correspondientes del S.O. colindante.

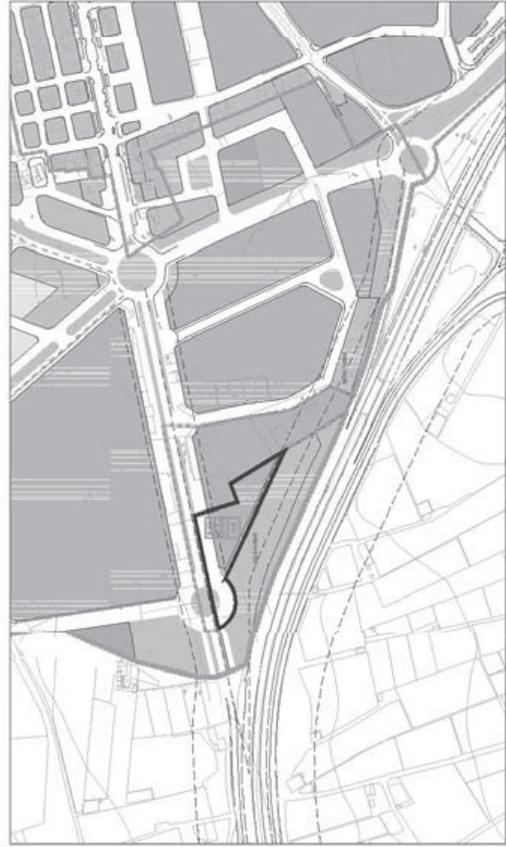
OBSERVACIONES

(*) En caso de mantenimiento íntegro de la ordenación indicada (viario y usos pormenorizados) su desarrollo podrá realizarse solo con Proyecto de Urbanización. Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN



REVISIÓN ADAPTACIÓN P.G.O.U. DE EL EJIDO.

SANTO DOMINGO

SUT-9-SD
SUT-10-SD
SUT-11-SD
SUT-12-SD
SUNC-13-SD
SUNC-14-SD
SUT-15-SD
SUT-16-SD
SUT-17-SD
SUNC-18-SD
SUT-19-SD
SUNC-1-AS-SD
SUNC-A1-AS-SD

Fichas de los Sectores en suelo urbano

Ayuntamiento de El Ejido

Clase de suelo: **SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TRANSICIÓN**
 Núcleo: **ÁREA URBANA CENTRAL, SANTO DOMINGO**
 Identificación PGOU: **SUT-9-SD**
 Área de reparto: **AR-A-1**

Hoja: **1058-14/7, 14/8, 15/7, 15/8**

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m ²	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m ²	Aprovech. Medio U.A./m ²	Aprovech. Objetivo U.A.s	Aprovech. Subjetivo U.A.s	Aprovech. Cesión 10% U.A.s	Exceso Aprovech. U.A.s
13.775	3.284	1,11800	19.072	17.165	1.907	0
Uso Global m²	Coefficiente Edificabilidad máxima m²t	Densidad de Viviendas Vv./Ha	Edificabilidad V.P.O. m²t	Nº máximo viviendas	Aprovech. Objetivo U.A.s	
Residencial	-	18.655	135	187	-	19.072
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	1,35	18.655	135	187	-	19.072

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

D.C.S.U.: 3.284 m²

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m ² t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. U.A.s	Dotaciones m ²	Superficie m ²
R.Plurifamiliar C2	14.176	0,97	1,00	13.751	Espacios Libres 982	
R.Plurifamiliar C3	3.356	0,97	1,35	4.395	Equipamientos -	
R.Plurifamiliar A	1.123	0,97	0,85	926	TOTAL 982	
-	-	-	-	-	Variado 6.894	
TOTAL	18.655	-	-	19.072		

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	E.Detalle	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

OBJETIVOS

El límite del borde no consolidado le suelo urbano en la zona noroeste de Santo Domingo, en continuidad con la estructura urbana existente.
 La coherencia de usos residenciales plurifamiliares y unifamiliares.

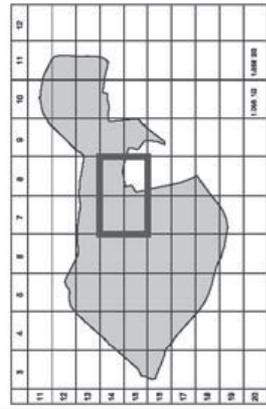
DETERMINACIONES VINCUANTES

El trazado y características de los vias señalados en planos como de carácter estructural, los cuales contarán con anchura igual o superior a la acotada.
 La continuidad señalada en planos y los viales procedentes de los existentes, o en su caso de los nuevos alleados por el PGOU, en el suelo consolidado, o en U.P. o Stocks que le afecten que cuenten con aprobación previa.
 La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos.

OBSERVACIONES

(*) En caso de mantenimiento íntegro de la ordenación indicada (límite y usos pormenorizados) su desarrollo podrá realizarse solo con Proyecto de Urbanización.
 Se dará continuidad (o en su caso se resolverá la transición a otra distinta) a las ordenanzas recogidas en matrices comunes con cualquier de las U.P. que cuenten con aprobación previa.
 Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN



Clase de suelo: **SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TRANSICIÓN** / Área de reparto: **AR-A-1**
 Núcleo: **ÁREA URBANA CENTRAL, SANTO DOMINGO** / Identificación PGOU: **SUT-10-SD**

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m ²	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m ²	Aprovech. Medio UA / m ²	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
8.681	5.100	1,11800	15.407	13.866	1.541	0
Uso Global m²	Coefficiente Edificabilidad m²/m²s	Edificabilidad máxima m²t	Densidad de Viviendas V/v / Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m²t	Aprovech. Objetivo UAs
Residencial	-	14.597	168	146	-	15.407
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	1,68	14.597	168	146	-	15.407

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

D.C.S.U.: 5.100 m²

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

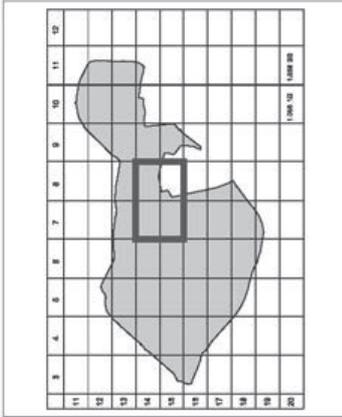
Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m ² t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones	Superficie m ²
R.Plurifamiliar C2	11.031	1,00	1,00	11.031	Espacios Libres	-
R.Plurifamiliar C3	2.690	1,00	1,35	3.632	Equipamientos	-
R.Plurifamiliar A	876	1,00	0,85	745	TOTAL	-
-	-	-	-	-	Vario	4.058
TOTAL	14.597	-	-	15.407		

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	E.Detalle	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

Hoja: 1056-14/7, 14/8, 15/7, 15/8

LOCALIZACIÓN



OBJETIVOS

El remate del borde no consolidado le suelo urbano en la zona noroccidental de Santo Domingo, en continuidad con la estructura urbana consolidada, a través de la configuración de usos residenciales plurifamiliares y unifamiliares.

DETERMINACIONES VINCULANTES

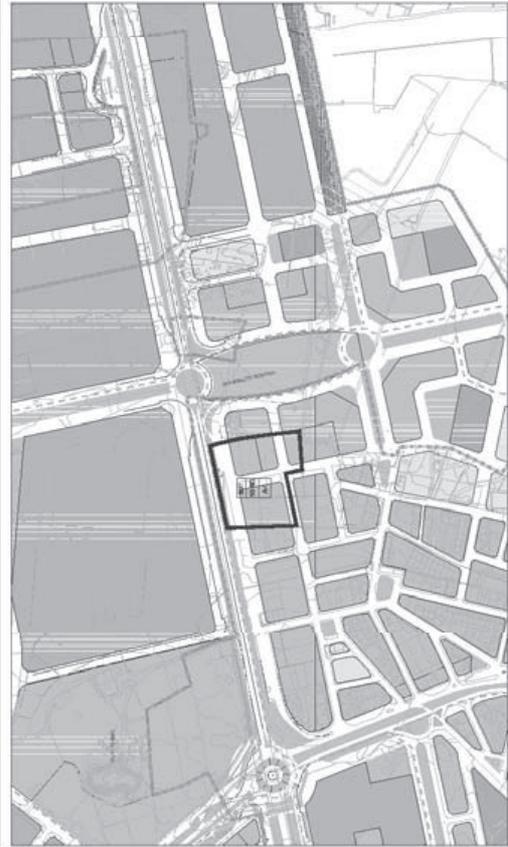
El trazado y características de los viles señalados en planos como de carácter estructurante, los cuales contarán con anchura igual o superior a la acotada.
 La continuidad señalada en planos e los viles procedentes de los existentes, o en su caso de los nuevos alineados por el PGOU, en el suelo consolidado, o U.P. o S.p.dere con carácter que la afecten que cuenten con aprobación previa.

OBSERVACIONES

(*) En caso de mantenimiento íntegro de la ordenación indicada (Vario y usos pormenorizados) su desarrollo podrá realizarse solo con Proyecto de Urbanización.
 Se dará continuidad (o en su caso se resolverá la transmisión a otra disciplina) a las ordenanzas recogidas en manzanas comunes con el suelo urbano consolidado o cualquier de las U.P. que cuenten con aprobación previa.
 Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

ORDENACIÓN

ET/5000 N



Clase de suelo: SUJEO URBANO NO CONSOLIDADO EN TRANSICIÓN
 Núcleo: ÁREA URBANA CENTRAL, SANTO DOMINGO

Identificación PGOU: SUT-T1-SD

Área de reparto: AR-A-1

Hoja: 105B-14/7, 14/8, 15/7, 15/8

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m ²	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m ²	Aprovech. Medio U.A./m ²	Aprovech. Objetivo U.A.s	Aprovech. Subjetivo U.A.s	Aprovech. Cesión 10% U.A.s	Exceso Aprovech. U.A.s
7.078	3.385	1,11800	11.698	10.528	1.170	0
Uso Global m ²	Coeficiente Edificabilidad máxima m ² /m ² s	Densidad de Viviendas Vv./Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m ² t	Aprovech. Objetivo U.A.s	
Residencial	-	8,933	126	89	11.698	
-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	
TOTAL	1,26	8,933	126	89	11.698	

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

D.C.S.U.: 3.385 m²

OBJETIVOS

El remanido del fondo no consolidado el suelo urbano en la zona de Santo Domingo, en consonancia con la estructura urbana existente.

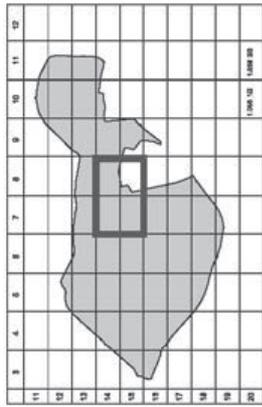
DETERMINACIONES VINCUANTES

El trazado y caracterización de los vias señalados en planos como de carácter estructural, locales contarán con anchura igual o superior a la acostada.
 La continuidad señalada en planos de los vias procedentes de los existentes, o en su caso de los nuevos alineados por el PGOU, en el suelo consolidado, o U.P. o Sectores que le afecten que cuenten con aprobación previa.
 La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos.

OBSERVACIONES

(*) En caso de mantenimiento íntegro de la ordenación indicada (viario y usos pormenorizados) su desarrollo podrá realizarse solo con Proyecto de Urbanización.
 Se dará continuidad (o en su caso se resolverá la transición a otra disciplina) a las ordenanzas recogidas en manzanas comunes con el suelo urbano consolidado o cualquier de las U.P. que cuenten con aprobación previa.
 Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.17 de las Normas Urbanísticas.

LOCALIZACIÓN



CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m ² t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. U.A.s	Dotaciones	Superficie m ²
R.Plurifamiliar C3	8,933	0,97	1,35	11.698	Espacios Libres	274
-	-	-	-	-	Equipamientos	-
-	-	-	-	-	TOTAL	274
TOTAL	8,933	-	-	11.698	Viario	3.082

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	E.Detalle	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

ORDENACIÓN



Clase de suelo: **SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TRANSICIÓN**
 Núcleo: **ÁREA URBANA CENTRAL. SANTO DOMINGO**
 Área de reparto: **AR-A-1**

Identificación PGOU:
SUT-12-SD

Hoja:
1058-15/7

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m ²	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m ²	Aprovech. Medio U.A./m ²	Aprovech. Objetivo U.A.s	Aprovech. Subjetivo U.A.s	Aprovech. Cesión 10% U.A.s	Exceso Aprovech. U.A.s
6.170	1.198	1,11800	8.237	7.414	824	0
Uso Global m ²	Coefficiente Edificabilidad m ² t/m ² s	Edificabilidad máxima m ² t	Densidad de Viviendas Vv./Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m ² t	Aprovech. Objetivo U.A.s
Residencial	-	4,995	81	50	-	8.237
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,81	4,995	81	50	-	8.237

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

D.C.S.U.: 1.198 m²

OBJETIVOS

El remate del borde no consolidado e suelo urbano en la zona noroeste de Santo Domingo, en continuidad con la estructura urbana existente.

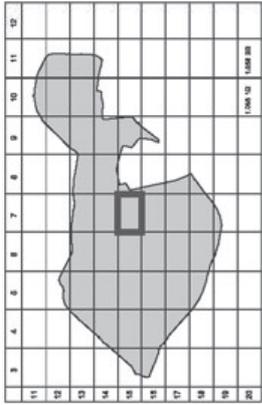
DETERMINACIONES VINCUANTES

El trazado y características de las vías señaladas en planos como de carácter estructural, los cuales contarán con anchura igual o superior a la acostada.
 La continuidad señalada en planos o los viarios procedentes de los existentes, o en su caso de los nuevos alineados por el PGOU, o U.P. o Sectores colindantes que les afecte que cuenten con aprobación previa.

OBSERVACIONES

(*) En caso de mantenimiento "fidei" de la ordenación indicada (Viario y usos pormenorizados) su desarrollo podrá realizarse solo con Proyecto de Urbanización.
 Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

LOCALIZACIÓN



CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m ² t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. U.A.s	Dotaciones	Superficie m ²
R.Unifamiliar Ad	4,995	0,97	1,70	8.237	Espacios Libres	-
-	-	-	-	-	Equipamientos	-
-	-	-	-	-	TOTAL	2.840
TOTAL	4,995	-	-	8.237	Viario	-

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	E.Detalle	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

ORDENACIÓN



Hoja:
1058-15/7

Clase de suelo:
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
Núcleo: ÁREA URBANA CENTRAL. SANTO DOMINGO

Identificación PGOU:
SUNC-13-SD

Área de reparto:
AR-A-1

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m ²	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m ²	Aprovech. Medio U.A./m ²	Aprovech. Objetivo U.A.s	Aprovech. Subjetivo U.A.s	Aprovech. Cesión 10% U.A.s	Exceso Aprovech. U.A.s
5.811	403	1,11800	6.947	6.253	695	0
Uso Global m²	Coficiente Edificabilidad máxima m²t/m²s	Edificabilidad máxima m²t	Densidad de Viviendas Viv./Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m²t	Aprovech. Objetivo U.A.s
Residencial	-	4.213	73	42	1.264	6.947
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,73	4.213	73	42	1.264	6.947

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

D.C.S.U.: 403 m²

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m ² t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. U.A.s	Dotaciones m ²	Superficie m ²
R.Unifamiliar AD	4.213	0,97	1,70	6.947	Espacios Libres 600	600
-	-	-	-	-	Equipamientos -	-
-	-	-	-	-	TOTAL 600	600
-	-	-	-	-	Variado 2.402	2.402
TOTAL	4.213	-	-	6.947		

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	E.Detalle	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

OBJETIVOS

El remate del borde no consolidado, el suelo urbano en la zona noroeste de Santo Domingo, en continuidad con la estructura urbana existente.

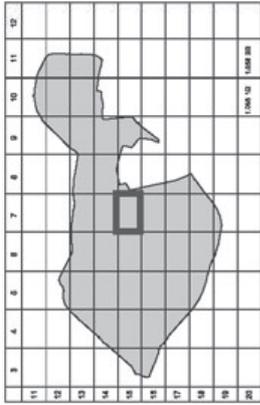
DETERMINACIONES VINCUANTES

El trazado y características de los viles señalados en planos como de carácter estructural, los cuiles conlitan con anchura igual o superior a la indicada, se señalan en planos, los viles procedentes de los existentes, o en su caso de los nuevos, allegados por el PGOU, o U.P. o Secciones que le afectan que cuenten con aprobación previa. La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos.

OBSERVACIONES

(*) En caso de intersección íntegra de la ordenación indicada (vial y usos pormenorizados) su desarrollo podrá realizarse solo en el Plan de Urbanización. Se dará prioridad (o en su caso se resolverá la transmisión a otra disciplina) a las ordenanzas recogidas en manzanas comunes con el suelo urbano consolidado. Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN



Clase de suelo: **SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**
 Núcleo: **ÁREA URBANA CENTRAL. SANTO DOMINGO**
 Identificación PGOU: **SUNC-14-SD**
 Área de reparto: **AR-A-2**

Hoja: **1058-16/6, 17/6, 19/6, 19/7**

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m ²	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m ²	Aprovech. Medio U.A. / m ²	Aprovech. Objetivo U.A.s	Aprovech. Subjetivo U.A.s	Aprovech. Cesión 10% U.A.s	Exceso Aprovech. U.A.s
12.324	1.102	0,50170	6.736	6.062	674	0
Uso Global m ²	Coefficiente Edificabilidad máxima m ² t / m ² s	Edificabilidad máxima m ² t	Densidad de Viviendas Viv / Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m ² t	Aprovech. Objetivo U.A.s
-	-	-	-	-	-	-
Actividades Económicas	-	6.736	-	-	-	6.736
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,55	6.736	-	-	-	6.736

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

D.C.S.U.: 1.102 m ²

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m ² t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. U.A.s	Dotaciones	Superficie m ²
-	-	-	-	-	Espacios Libres	475
-	-	-	-	-	Equipamientos	-
Act. Econ. AE2	6.736	1,00	1,00	6.736	TOTAL	475
-	-	-	-	-	Viario	3.307
TOTAL	6.736	-	-	6.736		

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	E:Detalle	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

OBJETIVOS

El fin principal del presente es el estudio de las condiciones de uso del suelo urbano de uso terciario al sur de Santo Domingo.

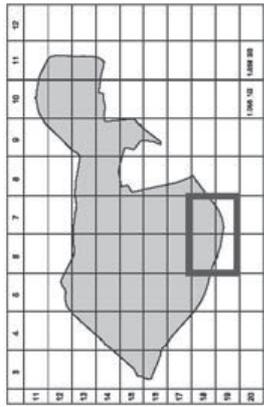
DETERMINACIONES VINCULANTES

El presente y cada una de las partes que lo componen, en el caso de que se produjera alguna modificación, se entenderá que se refiere a la totalidad del presente y a todas sus partes. El tratamiento de la edificación, por su localización en el núcleo de acceso desde la zona de acceso, se entenderá que se refiere a la totalidad del presente y a todas sus partes. El presente y cada una de las partes que lo componen, en el caso de que se produjera alguna modificación, se entenderá que se refiere a la totalidad del presente y a todas sus partes. El presente y cada una de las partes que lo componen, en el caso de que se produjera alguna modificación, se entenderá que se refiere a la totalidad del presente y a todas sus partes.

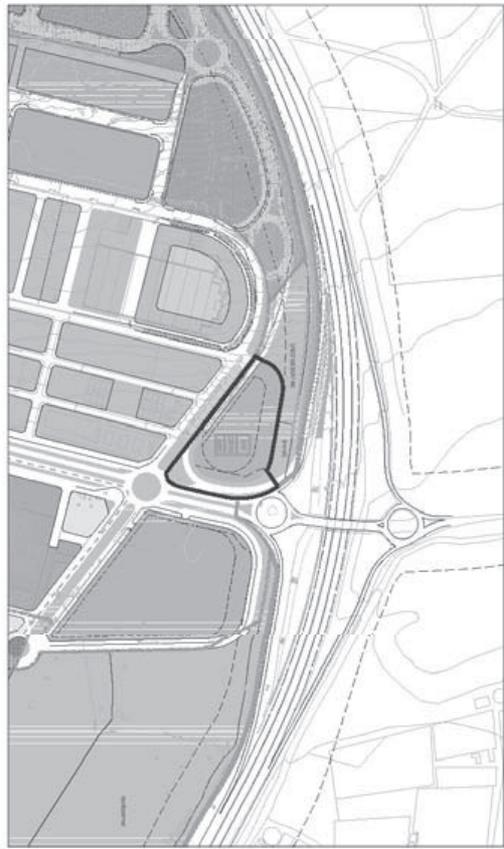
OBSERVACIONES

(*) En caso de mantenimiento íntegro de la ordenación indicada (viario y usos pormenorizados) su desarrollo podrá realizarse solo en el ámbito de actuación de la Ordenación Urbana. En el Proyecto de Urbanización deberá incluirse las actuaciones previstas para el trasplante de los árboles existentes en su ámbito, a las zonas establecidas como zonas compensatorias o a las áreas del Parque de la Cañada de Ujalar, determinadas para esta finalidad, mediante presentación de un Plan de trasplante que habrá de ser aprobado por la Consejería de Medio Ambiente. Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN



Clase de suelo: **SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TRANSICIÓN**
 Núcleo: **ÁREA URBANA CENTRAL. SANTO DOMINGO**

Identificación PGOU: **SUT-15-SD**

Área de reparto: **AR-A-2**

Hoja: **1058-18/6, 18/7, 19,6**

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m ²	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m ²	Aprovech. Medio U.A./m ²	Aprovech. Objetivo U.A.s	Aprovech. Subjetivo U.A.s	Aprovech. Cesión 10% U.A.s	Exceso Aprovech. U.A.s
32.512	9.383	0,50170	21.019	18.917	2.102	0
Uso Global m ²	Coeficiente Edificabilidad máxima m ² /m ² s	Densidad de Viviendas Viv./Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m ² t	Aprovech. Objetivo U.A.s	
-	-	-	-	-	-	
Actividades Económicas	-	-	-	-	21.019	
-	-	-	-	-	-	
TOTAL	0,65	21.019	-	-	21.019	

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

D.C.S.U.: 9.383 m ²

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m ² t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. U.A.s	Dotaciones	Superficie m ²
-	-	-	-	-	Espacios Libres	1.141
-	-	-	-	-	Equipamientos	-
Act. Econ. AE2	21.019	1,00	1,00	21.019	TOTAL	1.141
-	-	-	-	-	Viviario	10.747
TOTAL	21.019	-	-	21.019		

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	E:Detalle	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

OBJETIVOS

El remate del fondo no consolidado le suelo urbano de uso terciario al sur de Santo Domingo.

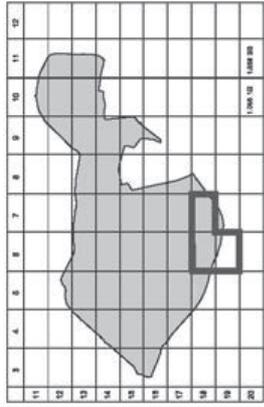
DETERMINACIONES VINCUANTES

El trazado y configuración de las calles previstas en planta sobre el ámbito actualizado de las calles con un ancho igual o superior a 8 metros. El tratamiento de la edificación, por su localización en el núcleo de acceso desde la autovía hacia el centro de edificación actual tipo escaparate, sin cubiertas inclinadas y tratamiento de fachadas sin revestimientos de chapas plásticas de superior calidad al tipo de nueva vivienda. La línea de edificación se interiora a la línea de parcela, con la alineación señalada de trazo en los planos. La localización bitárica de los espacios libres y equipamientos señalados en los planos.

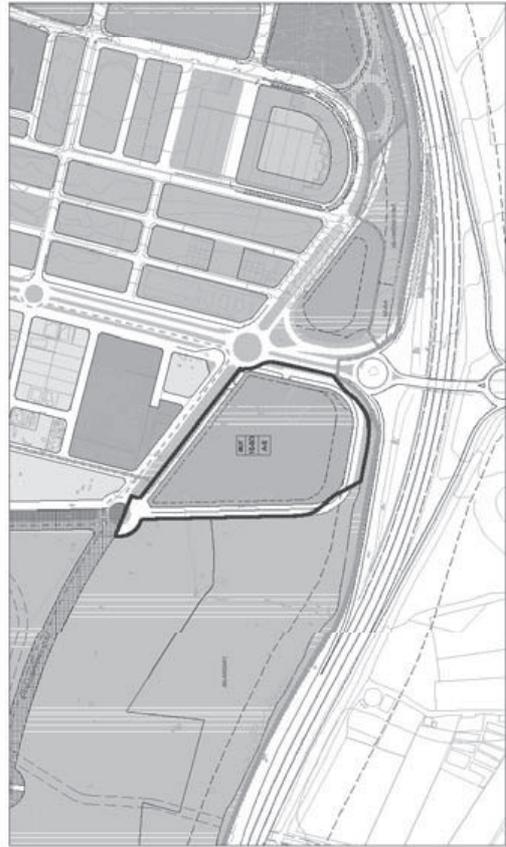
OBSERVACIONES

(*) En caso de interdicción íntegra de la ordenación indicada (viviario y usos pormenorizados) su desarrollo podrá realizarse solo con Plazas Urbanizadas. En el Proyecto de Urbanización deberá incluirse las actuaciones previstas para el trasplante de los árboles existentes en su ámbito, a las zonas establecidas como medidas compensatorias o a las áreas del Parque de la Carriata de Ugillar determinadas para esta finalidad, mediante presentación de un Plan de trasplante que habrá de ser aprobado por la Consejería de Medio Ambiente. Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN



Clase de suelo: **SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TRANSICIÓN** / Identificación PGOU: **SUT-16-SD** / Hoja: **1058-15/6, 15/7, 16/6, 14/7**
 Núcleo: **ÁREA URBANA CENTRAL SANTO DOMINGO** / Área de reparto: **AR-A-1**

Ámbito con ordenación Aprobada Definitivamente cuyas determinaciones e incluyen en el documento IV.3 Fichas de suelo urbano no consolidado con ordenación aprobada.

OBJETIVOS

El remate del borde no consolidado es suelo urbano en la zona oeste de Santo Domingo en continuidad con la estructura urbana existente. La coexistencia de usos residenciales plurifamiliares y unifamiliares.

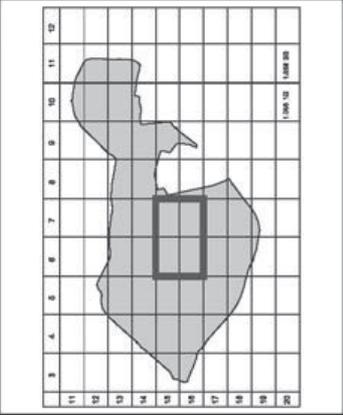
DETERMINACIONES VINCULANTES

El trazado y características de los viiles señalados en planos como de carácter estructural, los cuales cotarán con anchura igual o superior a la acordada. La continuidad señalaban planos de los viiles procedentes de los existentes, o en su caso de los nuevos alineados por el PGOU, en el suelo consolidado, o U.P. colindante que les afectan que cuenten con aprobación previa. La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos, que habrán de acumularse con los correspondientes del sector colindante. La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos.

OBSERVACIONES

(*) En caso de mantenimiento íntegro de la ordenación indicada (viado y usos pormenorizados) su desarrollo podrá realizarse solo Proyecto de Urbanización. Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

ORDENACIÓN E1/5000 N



Clase de suelo:
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TRANSICIÓN
 Núcleo: ÁREA URBANA CENTRAL. SANTO DOMINGO

Identificación PGOU:
 SUT-17-SD

Área de reparto:
 AR-A-1

Hoja:
 1508-15/6, 15/7, 16/6, 17/7

Ámbito con ordenación Aprobada Definitivamente cuyas determinaciones e incluyen en el documento IV.3 Fichas de suelo urbano no consolidado con ordenación aprobada.

OBJETIVOS

El límite del borde no consolidado le suelo urbano en la zona oeste de Santo Domingo, en conformidad con estructura urbana existente.

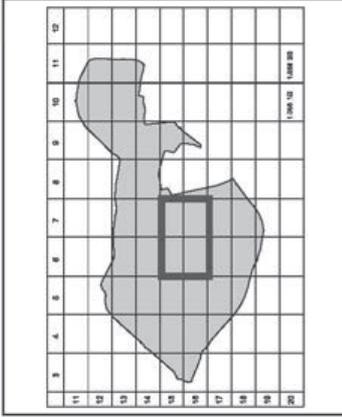
DETERMINACIONES VINCULANTES

El trazado y características de las vías señaladas en planos como de conservación, mantenimiento, los cuales coexisten con anchura igual o superior a la señalada.
 La conformidad señalada en planos e los viarios procedentes de los existentes, o en su caso de los nuevos alineados por el PGOU, en el suelo consolidado, o U.P. o Sectores colindantes que les afecten que cuenten con aprobación previa.
 La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos.

OBSERVACIONES

(*) En caso de mantenimiento íntegro de la ordenación indicada (vial y usos permisionados) su desarrollo podrá realizarse solo Proyecto de Urbanización.
 Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN

E1/5000 N



Clase de suelo: **SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TRANSICIÓN**
 Núcleo: **ÁREA URBANA CENTRAL. SANTO DOMINGO**
 Identificación PGOU 2005: **SUNC-18-SD**
 Área de reparto: **AR-A-1**

Hoja: **1058-15/7, 15/8, 16/7, 16/8**

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m ²	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m ²	Aprovech. Medio UA / m ²	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
21.256	3.679	1,11800	27.877	25.090	2.788	0
Uso Global m ²	Coeficiente Edificabilidad máxima m ² t / m ² s	Edificabilidad máxima m ² t	Densidad de Viviendas Viv / Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m ² t	Aprovech. Objetivo UAs
Residencial	-	17.793	75	159	-	27.877
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,84	17.793	75	159	-	27.877

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

D.C.S.U.: 3.679 m²

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m ² t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones	Superficie m ²
R.Plurifamiliar C3	4.310	0,97	1,35	5.644	Espacios Libres	1.141
R.Unifamiliar AD	13.483	0,97	1,70	22.233	Equipamientos	-
-	-	-	-	-	TOTAL	1.141
-	-	-	-	-	Viarío	9.325
TOTAL	17.793	-	-	27.877		

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	E.Detalle	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2.5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

OBJETIVOS

El terreno del borde no consolidado le suelo urbano en la zona oeste de Santo Domingo, en conformidad con estructura urbana existente.

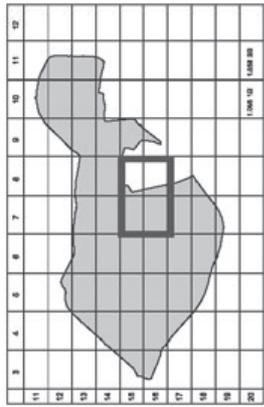
DETERMINACIONES VINCULANTES

El trazado y características de los vias se reflejan en planos como de parcelación, los cuales se otorgan con anchura igual o superior a la acordada.
 La conformidad señalada en planos e los vias procedentes de los existentes, o en su caso de los nuevos alineados por el PGOU, en el suelo consolidado, o U.P. o Sictore colindantes que les afectan que cuenten con aprobación previa.
 La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos.

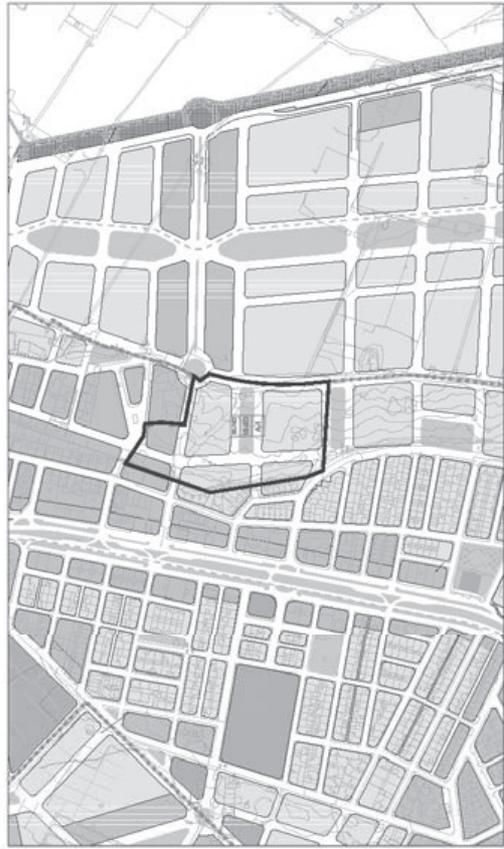
OBSERVACIONES

(*) En caso de mantenimiento, fidejgo de la ordenación indicada (vial y usos pormenorizados) su desarrollo podrá realizarse solo con Proyecto de Urbanización.
 Se dará continuidad (o en su caso se resolverá la transición a otra dislinda) a las ordenanzas recogidas en manzanas comunes con el suelo urbano consolidado.
 Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN



ET/5000 N

Clase de suelo: **SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TRANSICIÓN**
 Núcleo: **ÁREA URBANA CENTRAL. SANTO DOMINGO**

Identificación PGOU:
SUT-19-SD

Área de reparto:
AR-A-1

Hoja:
1508-16/7

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m ²	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m ²	Aprovech. Medio UA/m ²	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
28.790	943	1,11800	33.241	29.917	3.324	12
Uso Global m²	Coefficiente Edificabilidad m²/m²s	Edificabilidad máxima m²/t	Densidad de Viviendas Viv./Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m²/t	Aprovech. Objetivo UAs
Residencial	-	21.848	76	218	-	33.229
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,76	21.848	76	218	-	33.229

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

D.C.S.U.: 943 m²

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m ² /t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones m ²	Superficie m ²
R.Plurifamiliar C2	3.759	0,97	1,00	3.646	Espacios Libres 3.012	
R.Unifamiliar AD	17.791	0,97	1,70	29.337	Equipamientos -	
R.Plurifamiliar A	298	0,97	0,85	246	TOTAL 3.012	
-	-	-	-	-	Vivario 12.724	
TOTAL	21.848	-	-	33.229		

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	E.Detalle	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

OBJETIVOS

El tenido del borde no consolidado le suelo urbano en la zona oeste de Santo Domingo, en conformidad con estructura urbana existente.

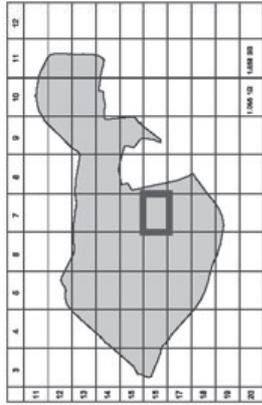
DETERMINACIONES VINCUANTES

El trazado y características de las vías señaladas en planos como de carácter secundario, los cuales coexisten con anchura igual o superior a la señalada en planos y los viarios procedentes de los existentes, o en su caso de los nuevos alineados por el PGOU, en el suelo consolidado, o U.P. o Sectores colindantes que les afecten que cuente con aprobación previa. La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos.

OBSERVACIONES

(*) En caso de mantenimiento íntegro de la ordenación indicada (viario y usos pormenorizados) su desarrollo podrá realizarse solo Proyecto de Urbanización.

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN



Clase de suelo:
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
Núcleo: ÁREA URBANA CENTRAL. SANTO DOMINGO

Identificación PGOU:
SUNC-1-AS-5D

Área de reparto:
AR-A-3

Hoja:
1058-17/7, 17/8, 18/7, 18/8

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m ²	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m ²	Aprovech. Medio UA / m ²	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
106.195	-	0,54140	57.494	51.745	5.749	0
Uso Global m ²	Coefficiente Edificabilidad m ² t / m ² s	Edificabilidad máxima m ² t	Densidad de Viviendas Viv / Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m ² t	Aprovech. Objetivo UAs
-	-	-	-	-	-	-
Actividades Económicas	-	57.494	-	-	-	57.494
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,54	57.494	-	-	-	57.494

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

--

OBJETIVOS

--

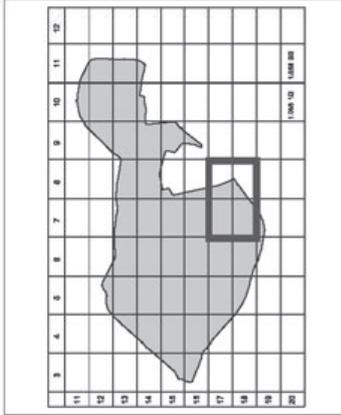
DETERMINACIONES VINCUANTES

--

OBSERVACIONES

(*) En caso de mantenimiento íntegro de la ordenación indicada (viario y usos pormenorizados) su desarrollo podrá realizarse solo con Proyecto de Urbanización. La ordenación U.P. corresponden a los establecidos en el Consejo Urbanístico aprobado por el Ayuntamiento Pleno en la sesión del 11/09/08, motivo por el cual se incluye la totalidad de un Área de Reparto.
En el Proyecto de Urbanización deberá incluirse las actuaciones previstas para el trasplante de los árboles existentes en su ámbito, a las zonas establecidas como medida compensatoria o a las áreas del Parque de la Cañada de Ugillar determinadas para esta finalidad, mediante presentación de un Plan de Trasplante que habrá de ser aprobado por la Consejería de Medio Ambiente.
Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

LOCALIZACIÓN



CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m ² t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones	Superficie m ²
-	-	-	-	-	Espacios Libres	10.516
-	-	-	-	-	Equipamientos	4.207
Act. Econ. AE2	57.494	1,00	1,00	57.494	TOTAL	14.723
-	-	-	-	-	Viario	19.270
TOTAL	57.494	-	-	57.494		

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	E. Detalle	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

ORDENACIÓN



Clase de suelo: **SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**
 Núcleo: **ÁREA URBANA CENTRAL, SANTO DOMINGO**
 Identificación PGOU: **SUNC-A1-AJ-SD**
 Área de reparto: **AR-A-3**

Hoja: **1058-16/7, 19/7**

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m ²	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m ²	Aprovech. Medio UA / m ²	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
46.632	-	1,11800	52.134	46.921	5.213	0
Uso Global m²	Coefficiente Edificabilidad m²t / m²s	Edificabilidad máxima m²t	Densidad de Viviendas Vv / Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m²t	Aprovech. Objetivo UAs
Residencial	-	44.567	75	350	13.370	52.134
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,96	44.567		350	13.370	52.134

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

--

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m ² t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones	Superficie m ²
R.Plurifamiliar C2	22.947	1,00	1,00	22.947	Espacios Libres	10.516
R.Plurifamiliar C3	21.620	1,35	1,00	29.187	Equipamientos	4.207
-	-	-	-	-	TOTAL	14.723
-	-	-	-	-	Vivirs	19.270
TOTAL	44.567			52.134		

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	E. Detalle	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

OBJETIVOS

Ordenar el borde Sur-Este del AUCIE, donde se centra el uso residencial por el uso Residencial e forma coherente con el entorno.

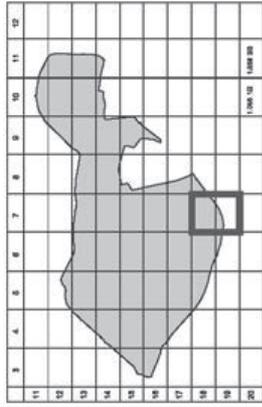
DETERMINACIONES VINCULANTES

Los sistemas locales de espacios libres y equipamientos, incluido el conjunto por la edificación de manzana con patio de manzana.

OBSERVACIONES

(*) En caso de mantenimiento, integr de la ordenación indicada (vuelo y usos pormenorizados) su desarrollo podrá realizarse solo con Proyecto de Urbanización. Los sistemas locales de espacios libres y equipamientos, incluido el conjunto por la edificación de manzana con patio de manzana, en la sección del 110166, motivo por el cual se incluye la totalidad de un Área de Reparto. En el Proyecto de Urbanización deberá incluirse las actuaciones previstas para el trasplante de los árboles existentes en su ámbito, a las zonas establecidas como medida compensatoria o a las áreas del Parque de la Cañada de Ujigir determinadas para esta finalidad, mediante presentación de un Plan de Inspección que habrá de ser aprobado por la Comisión de Medio Ambiente. Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN



REVISIÓN ADAPTACIÓN P.G.O.U. DE EL EJIDO.

SANTA MARÍA DEL ÁGUILA

SUNC-1-S
SUT-2-S
SUNC-3-S
SUT-4-S
SUNC-5-S
SUNC-6-S
SUNC-7-S
SUNC-8-S
SUT-9-S

Hoja:
1088-12/9, 12/10, 13/9, 13/10

Área de reparto:
AR-A-1

Identificación PGOU:
SUNC-1-S

Clase de suelo:
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
Núcleo: ÁREA URBANA CENTRAL, STA. MARÍA DEL ÁGUILA

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m ²	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m ²	Aprovech. Medio UA / m ²	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
31.229	4.255	1,11800	39.671	35.704	3.967	0
Uso Global m ²	Coefficiente Edificabilidad m ² t / m ² s	Edificabilidad máxima m ² t	Densidad de Viviendas Viv./Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m ² t	Aprovech. Objetivo UAs
Residencial	-	24,058	75	234	-	39.671
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,77	24,058	75	234	-	39.671

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:
D.C.S.U.: 4.255 m²

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m ² t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones	Superficie m ²
R.Unifamiliar AD	24,058	0,97	1,70	39.671	Espacios Libres	2.066
-	-	-	-	-	Equipamientos	-
-	-	-	-	-	TOTAL	2.066
TOTAL	24,058	-	-	39.671	Vario	13.124

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	E.Detalle	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2.5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific.	-

OBJETIVOS

El remate del borde no consolidado e suelo urbano en la zona oeste de Santa M^a del Águila, en continuidad con la estructura urbana existente.

DETERMINACIONES VINCUANTES

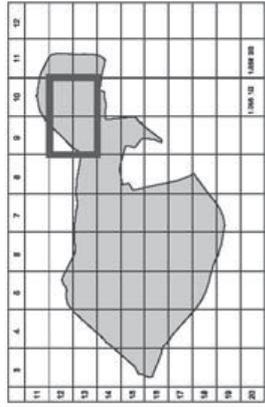
El trazado y características de las vías señaladas en plano como de carácter estructural, los cuales corren con anchura igual o superior a la acotada.
La continuidad señalada en plano de las vías procedentes de los barrios de Santa M^a del Águila y Santa M^a de las Flores, en el suelo consolidado o Suelero que se añaden que corren con protección previa.
La localización básica de los espacios lres y/o equipamientos señalados en los planos, que habrán de acumularse con los correspondientes de la U.P. o sector colindante.

OBSERVACIONES

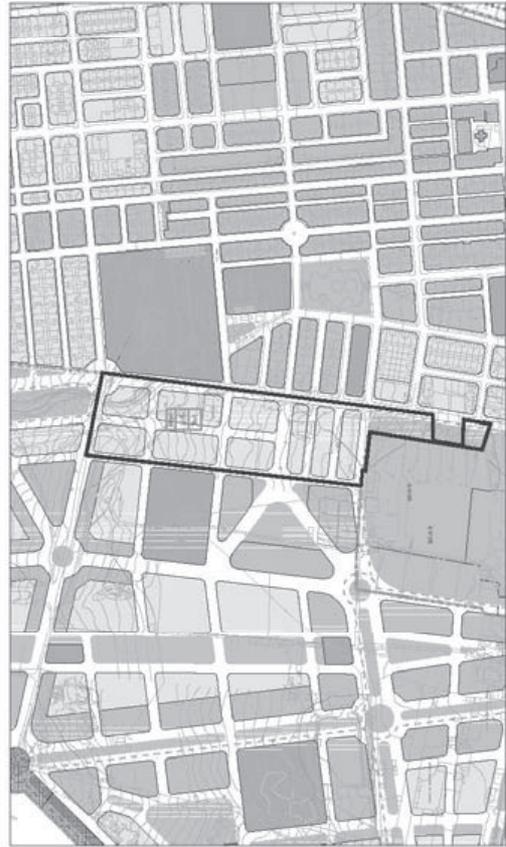
(*) En caso de mantenimiento íntegro de la ordenación indicada (límite y usos) su desarrollo podrá realizarse solo con Proyecto de Urbanización.

Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN



Ciase de suelo: SUJEO URBANO NO CONSOLIDADO EN TRANSICIÓN
 Núcleo: ÁREA URBANA CENTRAL, STA. MARÍA DEL AGUILA

Identificación PGOU: SUT-2-S

Área de reparto: AR-A-1

Hoja: 1056-13/9, 13/10

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m ²	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m ²	Aprovech. Medio UA / m ²	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
10.566	1.166	1,11800	13.116	11.805	1.312	0
Uso Global m²	Coefficiente Edificabilidad m²t / m²s	Edificabilidad máxima m²t	Densidad de Viviendas Viv / Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m²t	Aprovech. Objetivo UAs
Residencial	-	11,080	105	111	-	13.116
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	1,05	11,080	105	111	-	13.116

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

D.C.S.U.: 1.166 m²

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m ² t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones	Superficie m ²
R.Plurifamiliar C2	7.453	1,00	1,00	7.453	Espacios Libres	2.131
R.Plurifamiliar A	591	1,00	0,85	502	Equipamientos	-
R.Unifamiliar AD	3.036	1,00	1,70	5.161	TOTAL	2.131
-	-	-	-	-	Viarío	4.045
TOTAL	11.080	-	-	13.116		

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	E:Detalle	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

OBJETIVOS

El remate del borde no consolidado suelo urbano en la zona oeste de Santa M^a del Águila, en continuidad con la estructura urbana existente. La coexistencia de usos residenciales plurifamiliares y unifamiliares.

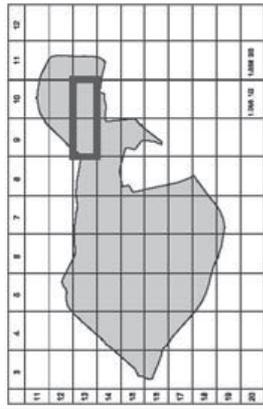
DETERMINACIONES VINCULANTES

El trazado y características de los vales señalados en planos como de carácter estructural, los cuales confluyen con anchura igual o superior a la acotada. La continuidad señalada en planos de los vales procedentes de los contornos, o en el caso de los nuevos trazados por el PGOU, en el suelo consolidado, en el U.P. o Sector que afectan que concuerden con la ordenación prevista. La localización básica de los equipamientos y/o equipamientos señalados en los planos, que habrán de acumularse con los correspondientes de la U.P. o sector contiguo.

OBSERVACIONES

(*) En caso de mantenimiento íntegro de la ordenación indicada (vial y usos pormenorizados) su desarrollo podrá realizarse solo con Proyecto de Urbanización. Se dará prioridad (o en su caso se resolverá la transición a otra distinta) a las ordenanzas recogidas en manzanas comunes con cualquier de las U.P que cuenten con aprobación previa. Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN



Clase de suelo: **SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**
 Núcleo: **ÁREA URBANA CENTRAL. STA. MARÍA DEL ÁGUILA**
 Identificación PGOU: **SUNC-3-5**
 Área de reparto: **AR-A-1**

Hoja: **1058-13/11, 14/11**

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m ²	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m ²	Aprovech. Medio UA / m ²	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
9.155	668	1,11800	10.982	9.884	1.098	0
Uso Global m²	Coficiente Edificabilidad máxima m²t / m²s	Edificabilidad máxima m²t	Densidad de Viviendas Viv / Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m²t	Aprovech. Objetivo UAs
Residencial	-	7,674	75	69	2.302	10.983
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,84	7,674	75	69	2.302	10.983

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

D.C.S.U.: 668 m ²

OBJETIVOS

El remate del borde no consolidado suelo urbano en la zona oeste de Santa M^a del Águila, en continuidad con la estructura urbana existente. La coexistencia de usos residenciales plurifamiliares y unifamiliares.

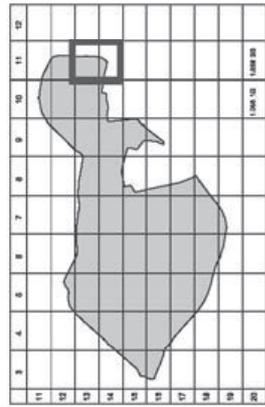
DETERMINACIONES VINCUANTES

El trazado y características de los viles señalados en planos como de carácter estructuralmente, los cuales contarán con anchura igual o superior a la acotada. La continuidad señalada en planos e los viles procedentes de los existentes, o en su caso se resolverá la transición a otra alternativa) a las ordenanzas recogidas en el PGOU, en el suelo no consolidado o U.P. colindante que les afecten que cuenten con aprobación previa. La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos.

OBSERVACIONES

(*) En caso de mantenimiento íntegro de la ordenación indicada (viario y usos pormenorizados) su desarrollo podrá realizarse solo con Proyecto de Urbanización. Se dará continuidad (o en su caso se resolverá la transición a otra alternativa) a las ordenanzas recogidas en marcanzas comunes con el suelo urbano consolidado o cualquier de las U.P.O. de los Sectores que cuenten con aprobación previa. Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

LOCALIZACIÓN



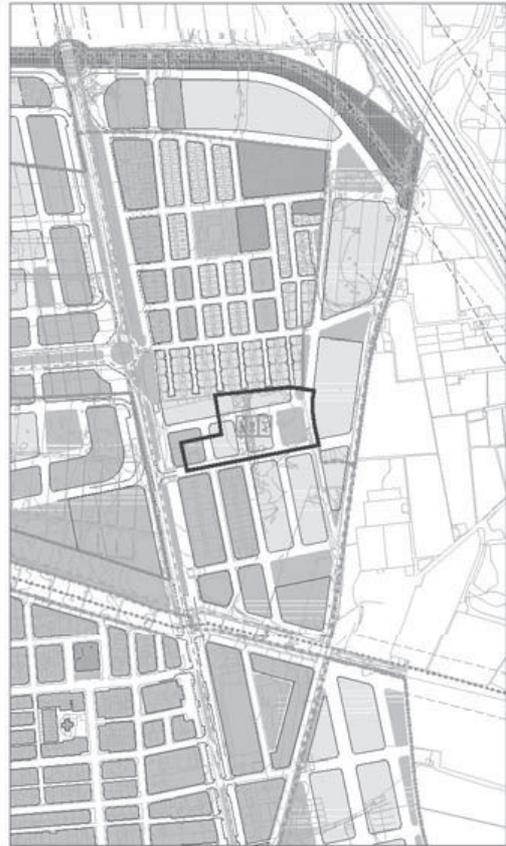
CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m ² t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones	Superficie m ²
R.Plurifamiliar C2	1.934	0,95	1,00	1.837	Espacios Libres	1.260
R.Plurifamiliar A	154	0,95	0,85	124	Equipamientos	-
R.Unifamiliar AD	5.586	0,95	1,70	9.021	TOTAL	1.260
-	-	-	-	-	Viario	3.557
TOTAL	7.674	-	-	10.983		

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	E.Detalle	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

ORDENACIÓN



Hoja:
1058-14/9

Área de reparto:
AR-A-1

Identificación PGOU:
SUT-4-S

Clase de suelo:
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
Núcleo: ÁREA URBANA CENTRAL. STA. MARÍA DEL ÁGUILA

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m ²	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m ²	Aprovech. Medio U.A./m ²	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
12.409	4.241	1,11800	18.615	16.753	1.861	0
Uso Global m²	Coefficiente Edificabilidad m²t/m²s	Edificabilidad máxima m²t	Densidad de Viviendas Viv./Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m²t	Aprovech. Objetivo UAs
Residencial	-	19,980	161	200	-	18.615
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	1,61	19,980	161	200	-	18.615

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

D.C.S.U.: 4.241 m²

OBJETIVOS

El remate del borde no consolidado el suelo urbano en la zona suroeste de Santa M^a del Águila, en continuidad con la estructura urbana existente.

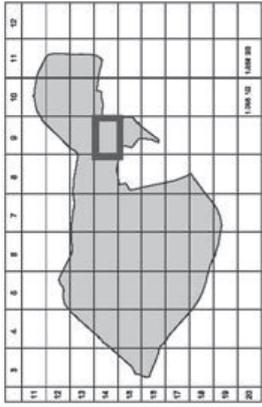
DETERMINACIONES VINCUANTES

El trazado y caracterización de las vías señaladas en planos como de carácter estructural, los cuales cobren con anchura igual o superior a 10 metros. La continuidad en planos o los valores procedentes de los existentes, o en su caso de los nuevos alterados por el PGOU, en U.P. o Secciones que le afectan que cuenten con aprobación previa. La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos.

OBSERVACIONES

(*) En caso de mantenimiento íntegro de la ordenación indicada (vial y usos pormenorizados) su desarrollo podrá realizarse solo con Proyecto de Sección definitiva (o en su caso e recibir la tramitación a otra distinta) a las ordenanzas recogidas en matrices comunes con cualquiera de los Sectores que cuenten con aprobación previa. Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

LOCALIZACIÓN



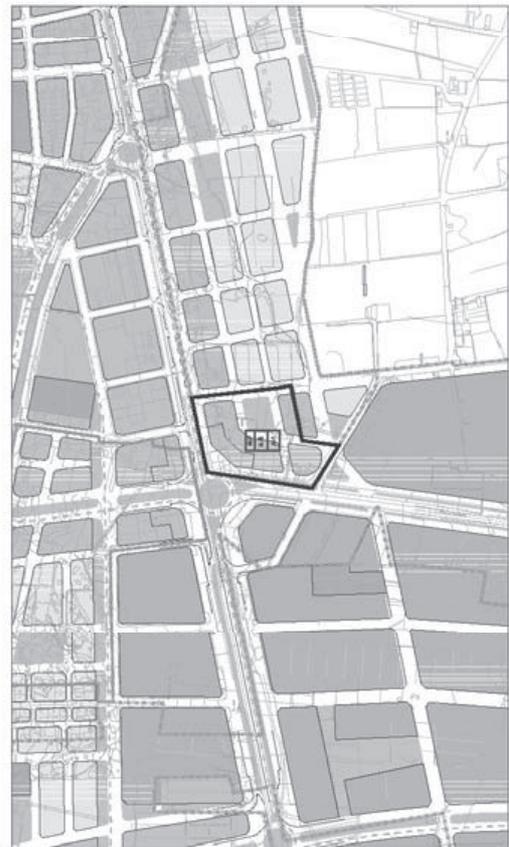
CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m ² t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones m ²	Superficie m ²
R.Plurifamiliar C1	4,775	1,00	0,75	3.581	Espacios Libres	1.109
R.Plurifamiliar C2	14,062	1,00	1,00	14.062	Equipamientos	-
R.Plurifamiliar A	1,144	1,00	0,85	972	TOTAL	1.109
-	-	-	-	-	Variado	5.719
TOTAL	19,980	-	-	18.615		

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	E.Detalle	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

ORDENACIÓN



Clase de suelo: **SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**
 Núcleo: **ÁREA URBANA CENTRAL. STA. MARÍA DEL ÁGUILA**
 Identificación PGOU: **SUNC-5-5**
 Área de reparto: **AR-A-2**

Hoja: **1058-14/9, 15/9**

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m ²	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m ²	Aprovech. Medio UA / m ²	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
36.171	1.379	0,50170	18.839	16.955	1.884	-
Uso Global m ²	Coefficiente Edificabilidad m ² t / m ² s	Edificabilidad máxima m ² t	Densidad de Viviendas Viv / Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m ² t	Aprovech. Objetivo UAs
-	-	-	-	-	-	-
Actividades Económicas	-	20,363	-	-	-	18.839
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,56	20,363	-	-	-	18.839

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:
 D.C.S.U.: 1.379 m²

OBJETIVOS

El remate del fondo no consolidado sufre urbano de uso terciario a sustrato de Avicma, en continuidad con la estructura urbana existente.

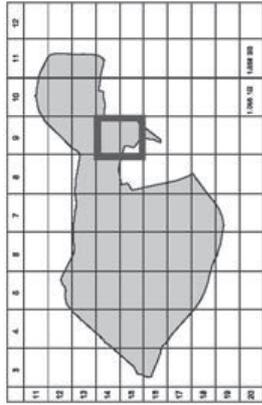
DETERMINACIONES VINCULANTES

El trazado y características de las vías señaladas en planos como de carácter estructural, los cuales estarán con anchura igual o superior a la acotada.
 La continuidad señalada en planos e los viarios procedentes de los existentes, o en su caso de los nuevos alineados por el PGOU, en U.P. o Secciones que le afecten que cuente con aprobación previa.
 La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos, que habrán de acumularse con los correspondientes de la U.P. colindante.

OBSERVACIONES

(*) En caso de mantenimiento íntegro de la ordenación indicada (viario y usos pormenorizados) su desarrollo podrá realizarse solo con Proyecto de Urbanización.
 Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

LOCALIZACIÓN



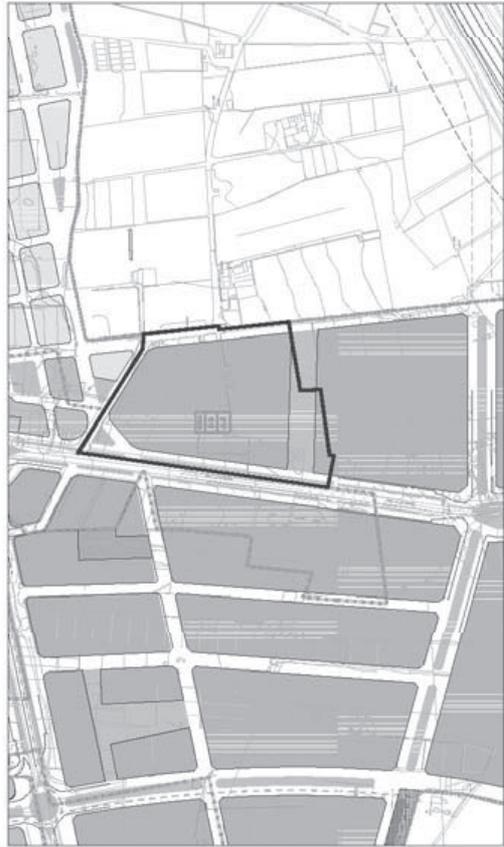
CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m ² t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones	Superficie m ²
-	-	-	-	-	Espacios Libres	3.354
-	-	-	-	-	Equipamientos	-
Act. Econ. AE2	20,363	0,97	0,95	18.839	TOTAL	3.354
-	-	-	-	-	Viario	7.363
TOTAL	20,363	-	-	18.839		

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	E:Detalle	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

ORDENACIÓN



Clase de suelo: **SUELO URBANO NO CONSOLIDADO** / Núcleo: **ÁREA URBANA CENTRAL. STA. MARÍA DEL ÁGUILA** / Identificación PGOU: **SUNC-4-5** / Área de reporte: **AR-A-2** / Hoja: **1058-15/9**

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m ²	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m ²	Aprovech. Medio UA / m ²	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
17.515	4.345	0,50170	10.967	9.870	1.097	0
Uso Global m ²	Coeficiente Edificabilidad m ² t / m ² s	Edificabilidad máxima m ² t	Densidad de Viviendas Viv / Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m ² t	Aprovech. Objetivo UAs
-	-	-	-	-	-	-
Actividades Económicas	-	11.306	-	-	-	10.967
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,65	11.306	-	-	-	10.967

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

D.C.S.U.: 4.345 m ²

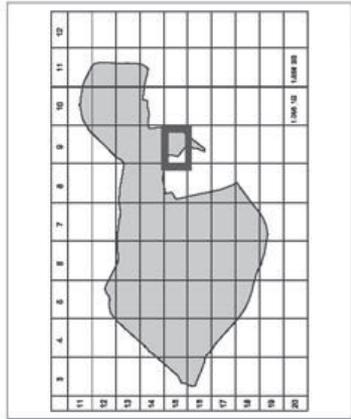
CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m ² t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones m ²	Superficie m ²
-	-	-	-	-	Espacios Libres 724	724
-	-	-	-	-	Equipamientos -	-
Act. Econ. AE2	11.306	0,97	1,00	10.967	TOTAL 724	724
-	-	-	-	-	Viarío 2.657	2.657
TOTAL	11.306	-	-	10.967		

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	E:Detalle	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

LOCALIZACIÓN



OBJETIVOS

El remate del borde no consolidado de suelo urbano de uso terciario a sustrato de Alcorn.º

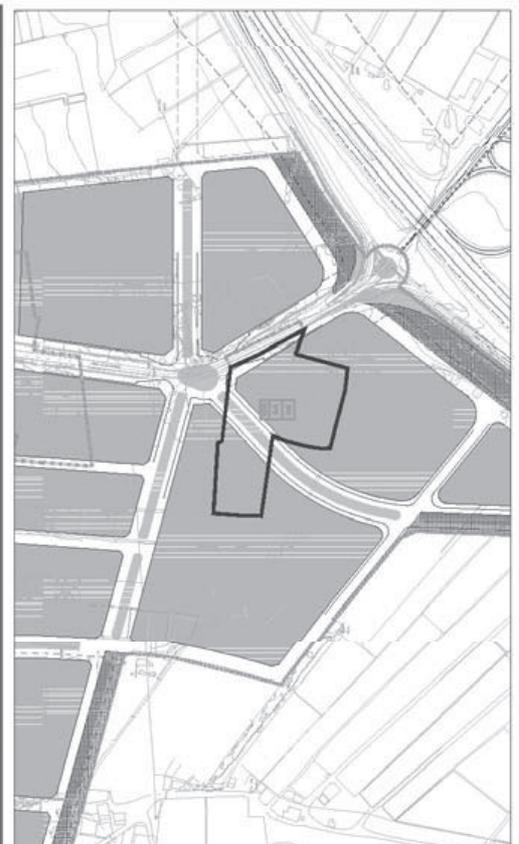
DETERMINACIONES VINCULANTES

El trazado y características de los vias señalados en planos como de carácter estructural, los cuales contarán con anchura igual o superior a la acostada. La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos.

OBSERVACIONES

(*) En caso de mantenimiento (integr. de la ordenación incluída (Viarío y usos pormenorizados) su desarrollo podrá realizarse sob con Proyecto de Urbanización. Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

ORDENACIÓN



Clase de suelo: **SUELO URBANO NO CONSOLIDADO** / Hoja: **1088-14/9, 15/9**
 Núcleo: **ÁREA URBANA CENTRAL. STA. MARÍA DEL ÁGUILA** / Identificación PGOU: **SUNC-7-S** / Área de reporte: **AR-A-2**

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m ²	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m ²	Aprovech. Medio U.A./m ²	Aprovech. Objetivo U.A.s	Aprovech. Subjetivo U.A.s	Aprovech. Cesión 10% U.A.s	Exceso Aprovech. U.A.s
14.912	3.194	0,50170	9.084	8.175	908	0
Uso Global m ²	Coeficiente Edificabilidad máxima m ² /m ² s	Edificabilidad máxima m ² t	Densidad de Viviendas Viv./Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m ² t	Aprovech. Objetivo U.A.s
-	-	-	-	-	-	-
Actividades Económicas	-	9,365	-	-	-	9,084
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,63	9,365	-	-	-	9,084

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

D.C.S.U.: 3.194 m²

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m ² t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. U.A.s	Dotaciones	Superficie m ²
-	-	-	-	-	Espacios Libres	112
-	-	-	-	-	Equipamientos	-
Act. Econ. AE2	9,365	0,97	1,00	9,084	TOTAL	112
-	-	-	-	-	Variado	2.313
TOTAL	9,365	-	-	9,084		

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	E:Detalle	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

OBJETIVOS

El remate del borde no consolidado el suelo urbano de uso terciario n sur oeste de Aurora, en continuidad con la estructura urbana existente.

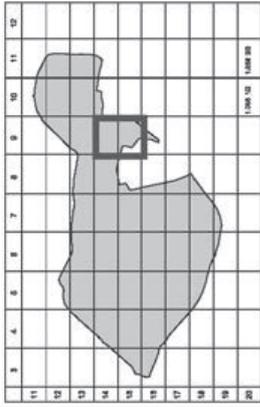
DETERMINACIONES VINCULANTES

El tamaño y configuración de las vías señaladas en planos como de carácter estructural, los cualificarán con anchura igual o superior a la señalada.
 La continuidad señalada en planos e los viarios procedentes de los existentes, o en su caso de los nuevos alineados por el PGOU, o en U.P. o Sectores que le afectan que uentien con aprobación previa.

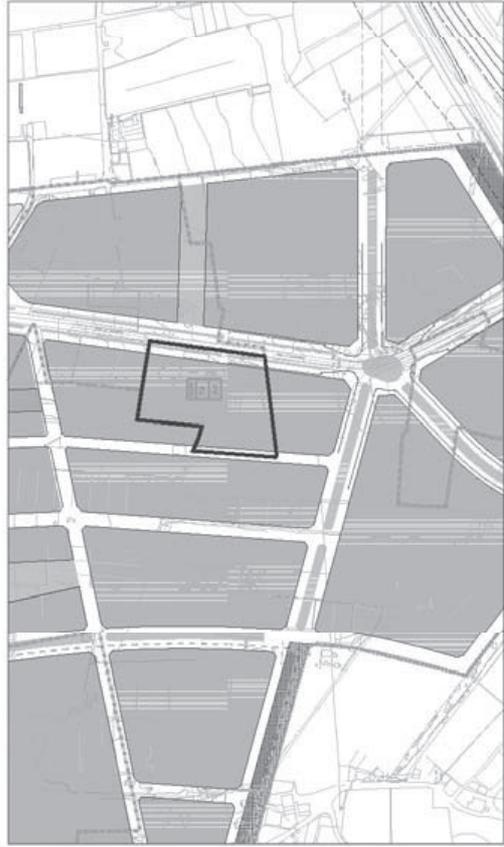
OBSERVACIONES

(*) En caso de mantenimiento íntegro de la ordenación indicada (Viario y usos pormenorizados) su desarrollo podrá realizarse solo con Proyecto de Urbanización.
 Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN



Ciase de suelo: **SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**
 Núcleo: **ÁREA URBANA CENTRAL. STA. MARÍA DEL ÁGUILA**
 Identificación PGOU: **SUNC-B-5**
 Área de reparto: **AR-A-2**

Hoja: **1058-14/9_15/9**

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m ²	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m ²	Aprovech. Medio U.A./m ²	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
6.977	616	0,50170	3.809	3.428	381	0
Uso Global m ²	Coefficiente Edificabilidad máxima m ² /m ² s	Densidad de Viviendas Viv./Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m ² .t	Aprovech. Objetivo UAs	
-	-	-	-	-	-	
Actividades Económicas	-	3.927	-	-	3.809	
-	-	-	-	-	-	
TOTAL	0,56	3.927	-	-	3.809	

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

D.C.S.U.: 616 m²

OBJETIVOS

El remate del borde no consolidado de suelo urbano de uso terciario a suroeste de Aurora, en continuidad con la estructura urbana existente.

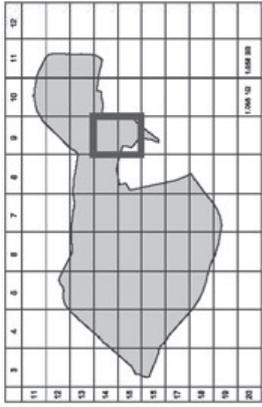
DETERMINACIONES VINCULANTES

El tamaño y configuración de las vías señaladas en planos como de carácter estructural, los cualificarán con anchura igual o superior a la señalada.
 La continuidad señalada en planos e los viales procedentes de los existentes, o en su caso de los nuevos alineados por el PGOU, o en U.P. o Sectores que le afectan que uentien con aprobación previa.

OBSERVACIONES

(*) En caso de mantenimiento íntegro de la ordenación indicada (Vial y usos pormenorizados) su desarrollo podrá realizarse solo con Proyecto de Urbanización.
 Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

LOCALIZACIÓN



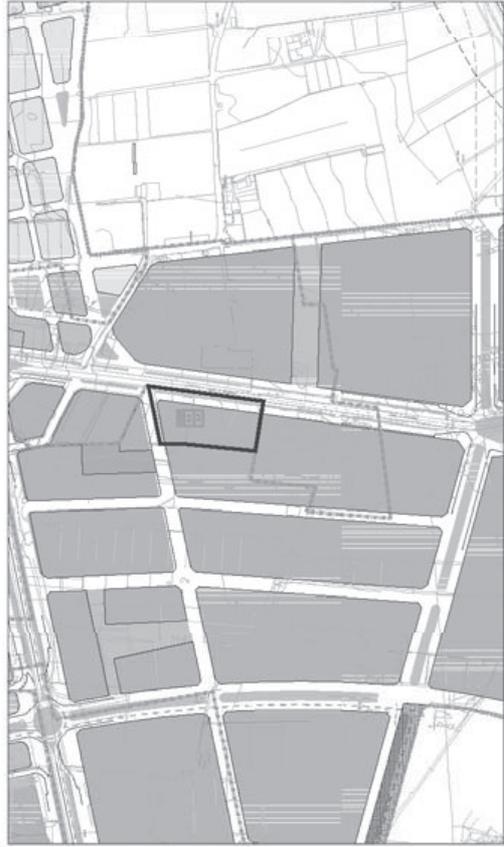
CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m ² .t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones	Superficie m ²
-	-	-	-	-	Espacios Libres	-
-	-	-	-	-	Equipamientos	-
Act. Econ. AE2	3.927	0,97	1,00	3.809	TOTAL	-
-	-	-	-	-	Vialrio	2.068
TOTAL	3.927	-	-	3.809		

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	E.Detalle	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

ORDENACIÓN



Clase de suelo: **SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TRANSICIÓN**
 Núcleo: **ÁREA URBANA CENTRAL. STA. MARÍA DEL AGUILA**
 Identificación PGOU: **SUT-9-S**
 Área de reparto: **AR-A-1**

Hoja: **1058-13/10, 14/10**

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m ²	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m ²	Aprovech. Medio UA/m ²	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
18.880	1.217	1,11800	22.468	20.222	2.247	4
Uso Global m²	Coefficiente Edificabilidad máxima m²/m²s	Edificabilidad máxima m²t	Densidad de Viviendas Viv./Ha.	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m²t	Aprovech. Objetivo UAs
Residencial	-	18.475	98	185	-	22.464
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,98	18.475	98	185	-	22.464

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

D.C.S.U.: 1.217 m²

OBJETIVOS

El resto del suelo no consolidado o suelo urbano en la zona sujeta de Santa M^a del Águila, en conformidad con la estructura urbana existente. La coexistencia de usos residencial plurifamiliar y unifamiliar.

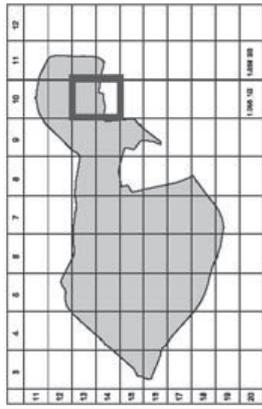
DETERMINACIONES VINCUANTES

El trazado y características de los vias señalados en planos como de carácter estructural, los cuales citarán con anchura igual o superior a la señalada, se señalaba en planos e los vias procedentes de los existentes, o en su caso de los nuevos alineados por el PGOU, o en U.P. o Secciones que lo afecten se cuantían con aprobación previa. La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos.

OBSERVACIONES

(*) En caso de mantenimiento íntegro de la ordenación indicada (vial y usos pormenorizados) su desarrollo podrá realizarse solo con Proyecto de Ordenación. En caso contrario, en su caso se recibirá la Imposición o, otra delimita) a las ordenanzas recogidas en matrices comunes con cualquier de las U.P. de los Sectores que caetan con aprobación previa. Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

LOCALIZACIÓN



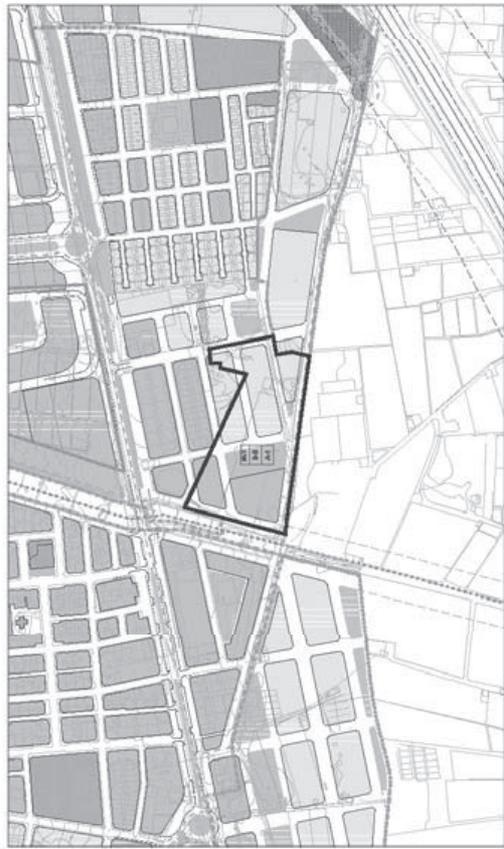
CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m ² t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones	Superficie m ²
R.Plurifamiliar C2	10.112	0,95	1,00	9.606	Espacios Libres	2.140
R.Plurifamiliar A	803	0,95	0,85	648	Equipamientos	759
R.Unifamiliar AD	7.560	0,95	1,70	12.209	TOTAL	2.899
-	-	-	-	-	Vial	7.731
TOTAL	18.475	-	-	22.464		

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	E.Detalle	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

ORDENACIÓN



REVISIÓN ADAPTACIÓN P.G.O.U. DE EL EJIDO.

TRES ALJIBES

SUT-1-TA
SUNC-2-TA
SUT-3-TA
SUT-4-TA

Fichas de los Sectores en suelo urbano

Ayuntamiento de El Ejido

Clase de suelo: **SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TRANSICIÓN** / Identificación PGOU: **SUT-1-TA** / Área de reparto: **AR-A-2**
 Núcleo: **ÁREA URBANA CENTRAL, TRES ALIBES**

Hoja: **1088-13/7,14/7**

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m ²	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m ²	Aprovech. Medio UA / m ²	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
16.978	1.358	0,50170	9.199	8.279	920	0
Uso Global m²	Coficiente Edificabilidad máxima m²t / m²s	Densidad de Viviendas Viv / Ha	Edificabilidad máxima m²t	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m²t	Aprovech. Objetivo UAs
-	-	-	-	-	-	-
Actividades Económicas	-	9.484	9.484	-	-	9.199
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,56	9.484	9.484	-	-	9.199

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

D.C.S.U.: 1.358 m²

OBJETIVOS

El remate del borde no consolidado suelo urbano en la zona noroeste de El Ejido Norte, en continuidad con la estructura urbana existente.
 Completar marcana de usos tardíab.

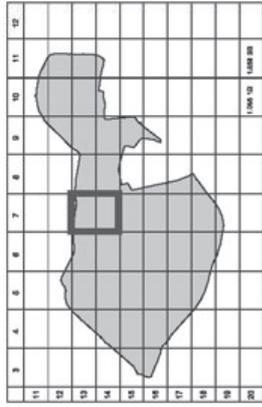
DETERMINACIONES VINCUANTES

El trazado y característca de los vías señalados en planos como de carácter estructural, los cuales contarán con anchura igual o superior a la accedida.
 La continuidad señalada en planos o los viates procedentes de los existentes, o en su caso de los nuevos allegados por el PGOU, en el suelo consolidado, o U.P. o Sección colectivas que les afectan que cuenten con aprobación previa.
 La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos

OBSERVACIONES

(*) En caso de mantenimiento (hege de la ordenación indicada (viario y usos pormenorizados) su desarrollo podrá realizarse solo con Proyecto de Urbanización.

LOCALIZACIÓN



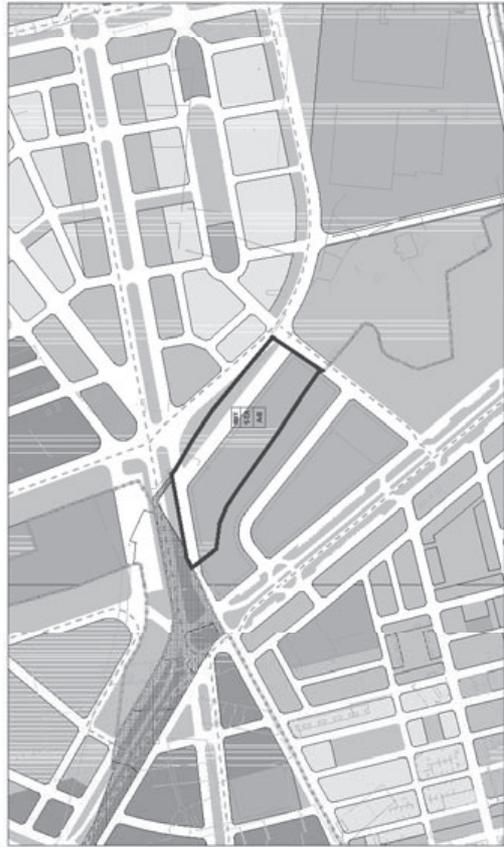
CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m ² t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones	Superficie m ²
-	-	-	-	-	Espacios Libres	1.983
-	-	-	-	-	Equipamientos	-
Act. Econ. AE2	9.484	0,97	1,00	9.199	TOTAL	1.983
-	-	-	-	-	Viario	4.791
TOTAL	9.484	-	-	9.199		

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	E:Detalle	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

ORDENACIÓN



Clase de suelo: **SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**
 Núcleo: **ÁREA URBANA CENTRAL, TRES ALIBES**

Identificación PGOU:
SUNC-2-1A

Área de reparto:
AR-A-1

Hoja:
1058-14/7, 14/8

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m ²	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m ²	Aprovech. Medio UA / m ²	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
3.122	-	1,11800	3.490	3.141	349	-
Uso Global m ²	Coefficiente Edificabilidad m ² t / m ² s	Edificabilidad máxima m ² t	Densidad de Viviendas Viv / Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m ² t	Aprovech. Objetivo UAs
Residencial	-	3.122	75	23	937	3.490
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	1,00	3.122	75	23	937	3.490

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

--	--	--	--	--	--	--

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m ² t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones	Superficie m ²
R.Plurifamiliar C1	3.063	1,00	1,12	3.440	Espacios Libres	677
R.Plurifamiliar A	59	1,00	0,85	50	Equipamientos	410
-	-	-	-	-	TOTAL	1.087
-	-	-	-	-	Vivario	1.180
TOTAL	3.122	-	-	3.490		

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	E.Detalle	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

OBJETIVOS

El remate del borde no consolidado suelo urbano en la zona noroeste de Santo Domingo.

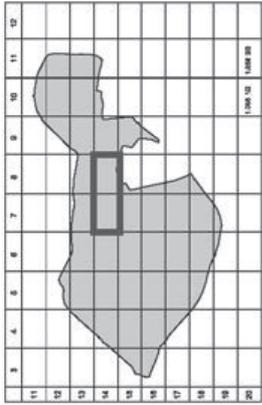
DETERMINACIONES VINCUANTES

El trazado y características de las vías señaladas en plano como de carácter estructural, los cuales contarán con anchura igual o superior a la acotada. La continuidad señalada en planos de vías procedentes de los anexos, o en su caso de los nuevos alizados por el PGOU, en el suelo consolidado o los Suelos con destino que las afecten que cuenten con aprobación previa, se mantendrá en todo momento. Asimismo, se mantendrá el trazado en los planes, que deberán de ajustarse con los correspondientes del sector conurbado.

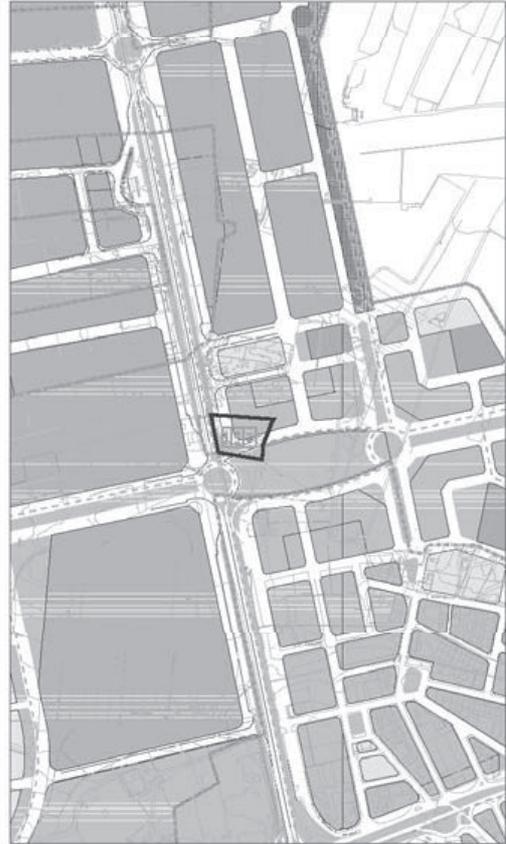
OBSERVACIONES

(*) En caso de mantenimiento íntegro de la ordenación indicada (vial y usos pormenorizados) su desarrollo podrá realizarse solo con el tipo de Urbanización caso a caso y recogerá la transición a otra distinta y las condiciones recogidas en matrices comunes con el suelo urbano consolidado o cualquier de los Suelos que cuenten con aprobación previa. Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN



ET/5000 N

Clase de suelo: **SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TRANSICIÓN** Identificación PGOU: **SUT-3-TA** Área de reparto: **AR-A-2**
 Núcleo: **ÁREA URBANA CENTRAL, TRES ALIBES**

Hoja: **1088 - 14/8**

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m ²	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m ²	Aprovech. Medio UA / m ²	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
2.234	384	0,50170	1.313	1.182	131	102
Uso Global m ²	Coefficiente Edificabilidad m ² t / m ² s	Edificabilidad máxima m ² t	Densidad de Viviendas Viv / Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m ² t	Aprovech. Objetivo UAs
-	-	-	-	-	-	-
Actividades Económicas	-	1.415	-	-	-	1.415
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,63	1.415	-	-	-	1.415

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

D.C.S.U.: 384 m²

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m ² t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones	Superficie m ²
-	-	-	-	-	Espacios Libres	-
-	-	-	-	-	Equipamientos	-
Act. Econ. AE2	1.415	1,00	1,00	1.415	TOTAL	-
-	-	-	-	-	Viviario	737
TOTAL	1.415	-	-	1.415		

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	E:Detalle	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

OBJETIVOS

La colmatación de vados del suelo bitano en el márgen sur de la carretera de El Ejido a Santa María el Aguila.

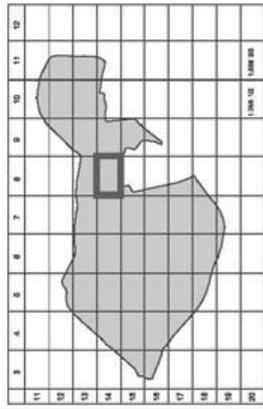
DETERMINACIONES VINCUANTES

El trazado y características de los viiles señalados en planos como de carácter estructurante, los cualificarán con anchura igual o superior a la señalada.
 La continuidad señalada en planos o los viiles procedentes de los existentes, o en su caso de los nuevos alineados por el PGOU, en el suelo consolidado, o U.P. o Sitioses colindantes que les afectan que cuenten con aprobación previa.

OBSERVACIONES

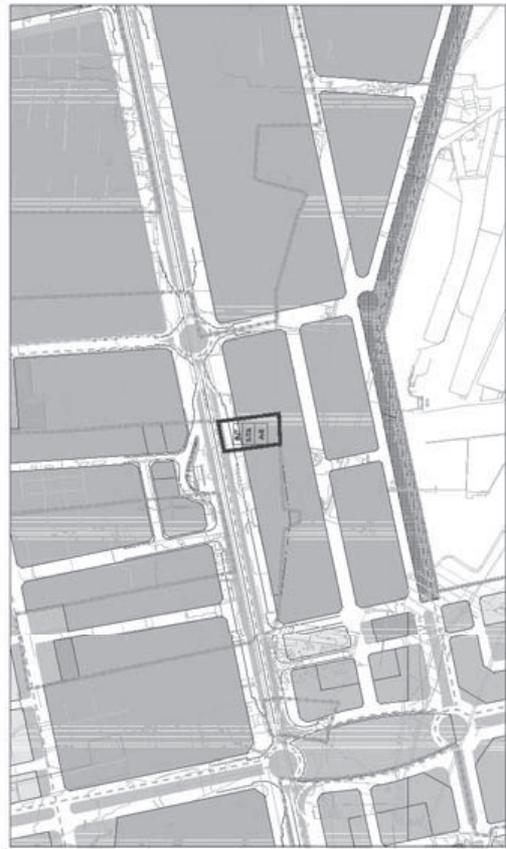
(*) En caso de mantenimiento (hecho de la ordenación indicada (vial y usos pormenorizados) su desarrollo podrá realizarse solo con Proyecto de Urbanización.
 Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN

E1/5000 N



Clase de suelo:
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TRANSICIÓN
 Núcleo: ÁREA URBANA CENTRAL, TRES ALIBES

Identificación PGOU :
SUT-4-TA

Área de reporto:
AR-A-2

Hoja:
1058-14/8

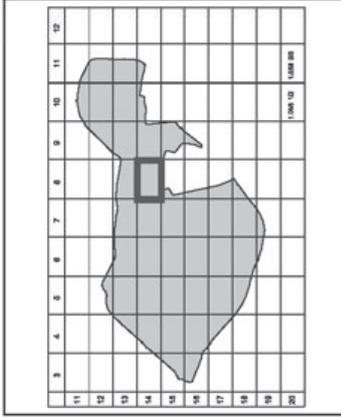
Ámbito con ordenación Aprobada Definitivamente cuyas determinaciones se incluyen en el documento IV.3 Fichas de suelo urbano no consolidado con ordenación aprobada.

OBJETIVOS

La colmatación de vacíos del suelo rbarano en el márgen sur de la carretera de El Ejido a Santa María el Aguila.

DETERMINACIONES VINCULANTES

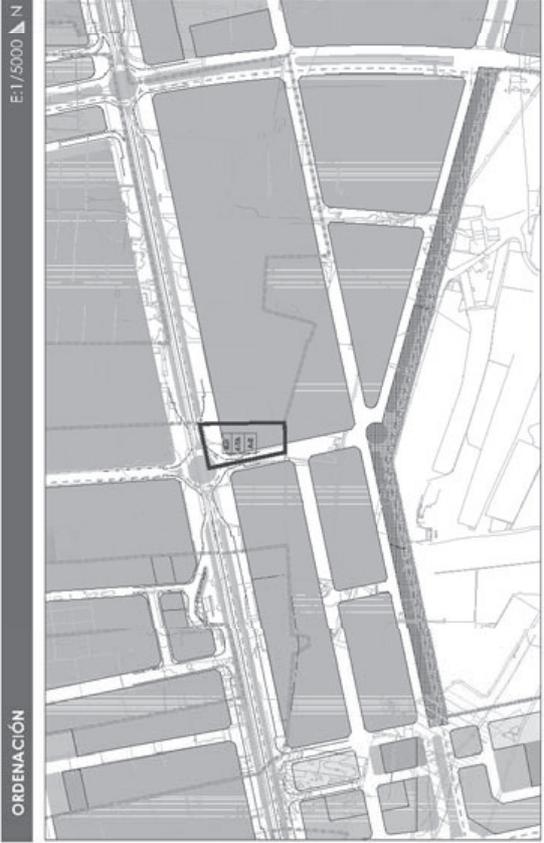
LOCALIZACIÓN



OBSERVACIONES

(*) En caso de mantenimiento (pliego de la ordenación indicada (viario y usos pomenorizados) su desarrollo podrá realizarse solo con Proyecto de Urbanización.
 Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

ORDENACIÓN



REVISIÓN ADAPTACIÓN P.G.O.U. DE EL EJIDO.

BALERMA

SUNC-1-BA

SUNC-1-CAM-BA

SUT-2-BA

SUNC-3-BA

SUNC-4-BA

SUNC-5-BA

Clase de suelo: **SUELO URBANO NO CONSOLIDADO** / Hoja: **1057-24/37**
 Núcleo: **BALERMA** / Área de reparto: **AR-BA-1**
 Identificación PGOU: **SUNC-1-BA**

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m ²	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m ²	Aprovech. Medio U.A./m ²	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
11.420	-	0,91880	10.493	9.443	1.049	-
Uso Global m²	Coefficiente Edificabilidad m²/m²s	Edificabilidad máxima m²t	Densidad de Viviendas Viv./Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m²t	Aprovech. Objetivo UAs
Residencial	-	5.556	49	56	1.667	7.727
Actividades Económicas	-	2.305	-	-	-	2.766
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,69	7.861	49	56	1.667	10.493

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

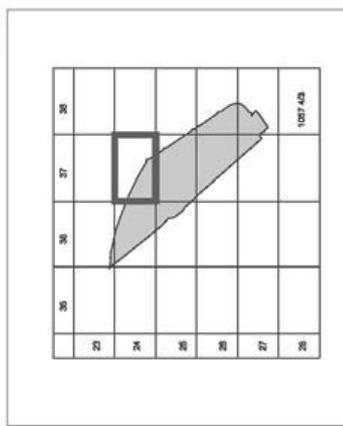
CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m ² t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones m ²	Superficie m ²
R.Plurifamiliar C3	5.556	1,00	1,39	7.727	Espacios Libres 270	270
Act. Econ. AE2	2.305	1,00	1,20	2.766	Equipamientos TOTAL 270	270
TOTAL	7.861	-	-	10.493	Viarío 6.530	6.530

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planoamiento	E.Detalle	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

LOCALIZACIÓN



OBJETIVOS

El remate del borde no consolidado de suelo urbano en la zona norte de Balerna, en continuidad con la estructura urbana existente. La zonificación entre usos residenciales y terciarios separados por vias.

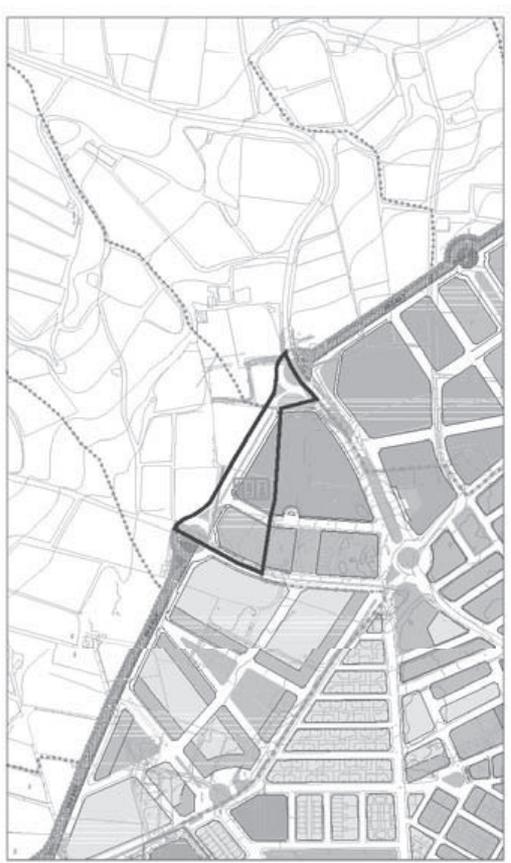
DETERMINACIONES VINCUANTES

El trazado y características de los vios señalados en planos como de carácter estructural, los cuales contarán con anchura igual o superior a la acotada. La continuidad señalada en planos a los vios procedentes de los existentes, o en su caso de los nuevos alineados por el PGOU, en el suelo consolidado, o U.P. o Secciones colaterales que les atiendan que cuenten con aprobación previa. La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos.

OBSERVACIONES

(*) En caso de mantenimiento íntegro de la ordenación indicada (viario y usos pormenorizados) su desarrollo podrá realizarse solo con el tipo de urbanización de tipo "ordenada". Se dará prioridad (o en su caso se resolverá la tensión a otra solución) a las ordenanzas recogidas en manzanas comunes con el suelo consolidado o cualquier de la U.P. que cuenten con aprobación previa. Será obligación de los promotores de la U.P. la realización de red separada de aguas pluviales, con dimensionado suficiente para evacuar las propias de la U.P. y las procedentes de la cuenca receptora, así como impulsar las aguas residuales hasta la estación elevadora que le indique el Ayuntamiento en cada caso. Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

ORDENACIÓN



Clase de suelo: **SUELO URBANO NO CONSOLIDADO** / Núcleo: **BALERMA** / Identificación PGOU: **SUNC-1-CAM-BA** / Área de reparto: **AR-BA-1** / Hoja: **1057-27/38**

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m ²	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m ²	Aprovech. Medio UA / m ²	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
14.438	-	0,91880	13.266	11.939	1.327	-
Uso Global m ²	Coefficiente Edificabilidad m ² t / m ² s	Edificabilidad máxima m ² t	Densidad de Viviendas Viv / Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m ² t	Aprovech. Objetivo UAs
Residencial	-	7.802	54	78	2.341	13.266
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,54	7.802	54	78	2.341	13.266

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

--

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m ² t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones Superficie m ²
R.Unifamiliar AD	7.802	1,00	1,70	13.266	1.443
-	-	-	-	-	936
-	-	-	-	-	TOTAL 2.379
-	-	-	-	-	Vivario -
TOTAL	7.802	-	-	13.266	-

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planoamiento	E.Detalle	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

OBJETIVOS

La ordenación de la ampliación de suelo en el borde Sur-Este de Balerna y remate del mismo hasta el suelo no urbanizable. La continuidad del Paseo Liberal.

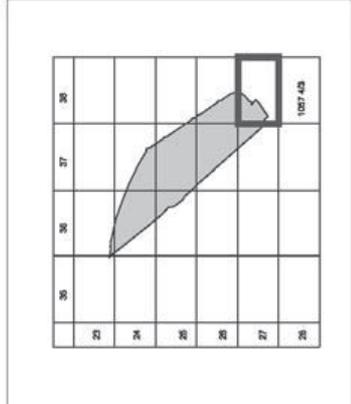
DETERMINACIONES VINCULANTES

La localización básica de los espacios libres y equipamientos situados en parcelas. El trazado y características del Viario situado en parcelas.

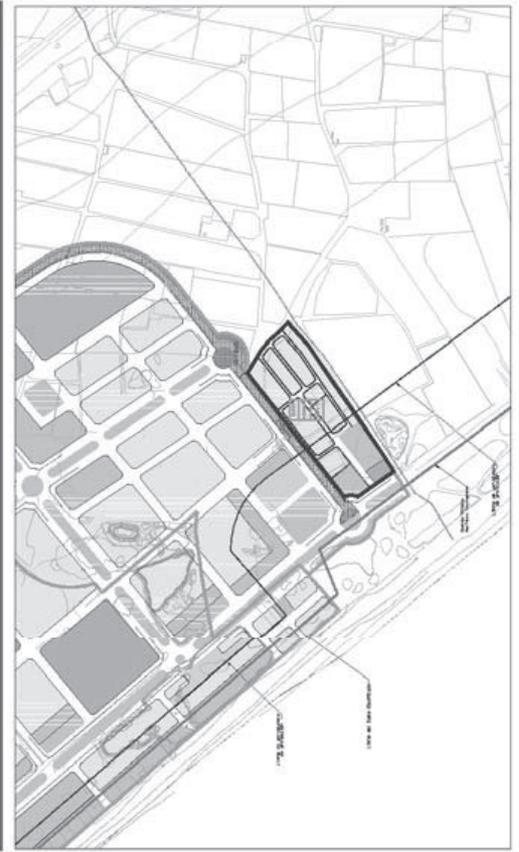
OBSERVACIONES

Esta Unidad de Ejecución requiere e la formulación de un instrumento de planeamiento, Estudio de Detalle o Plan Parcial, con carácter preceptivo.

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN



Clase de suelo:
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TRANSICIÓN
Núcleo: **BALERMA**

Área de reparto:
AR-BA-1

Identificación PGOU:
SUT-2-BA

Hoja:
1057-26/37, 26/38, 27/37, 27/38

Ámbito con ordenación Aprobada Definitivamente cuyas determinaciones e incluyen en el documento IV.3 Fichas de suelo urbano no consolidado con ordenación aprobada.

OBJETIVOS

Completar la ordenación de viecos o consolidados dentro del suelo urbano en la zona suroeste de Balerna, en continuidad con la estructura urbana existente.
La coexistencia de usos residenciales plurifamiliares y unifamiliares.

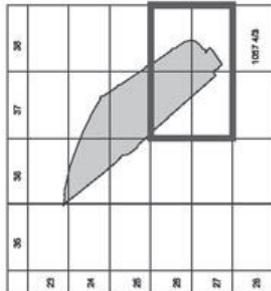
DETERMINACIONES VINCULANTES

El trazado y características de los viños señalados en planos como de carácter estructural, los cuales contarán con anchura igual o superior a la acotada.
La continuidad señalada en planos o los viñales procedentes de los existentes, o en su caso de los nuevos alineados por el PGOU, en el suelo consolidado, o U.P. o Siedores colindantes que les afectan que cuantifien con aprobación previa.
La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos.

OBSERVACIONES

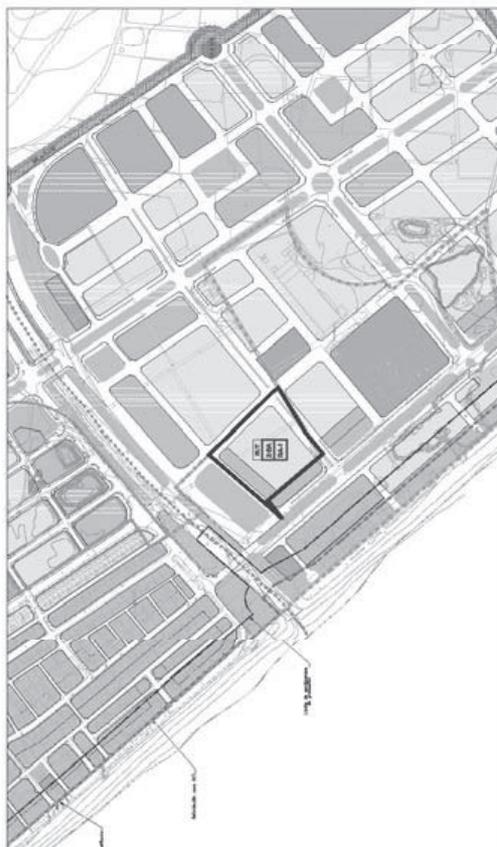
(*) En caso de mantenimiento (integrarlo la ordenación indicada (Manto y usos pormenorizados) su desarrollo podrá realizarse solo con Proyecto de Urbanización.
Se autorizará la continuidad (o en su caso se resolverá la transición a otra distinta) a las ordenanzas recogidas en manzanas comunes con el suelo consolidado.
Será obligación de los promotores dea U.P. la realización de red separada de aguas pluviales, con dimensionado suficiente para evacuar las aguas de la U.P. y las procedentes de la cuenca receptora, así como impulsar las aguas residuales hasta la estación alivianadora que lo indique el Ayuntamiento en cada caso.
Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN

E1/5000 N



Clase de suelo: **SUELO URBANO NO CONSOLIDADO** / Hoja: **1057-26/37, 26/38, 27/37, 27/38**
 Núcleo: **BATERNA** / Área de reparto: **AR-BA-1**
 Identificación PGOU: **SUNC-3-BA**

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m ²	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m ²	Aprovech. Medio UA / m ²	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
13.679	564	0,91880	13.086	11.778	1.309	0
Uso Global m ²	Coficiente Edificabilidad m ² t / m ² s	Edificabilidad máxima m ² .t	Densidad de Viviendas Viv / Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m ² .t	Aprovech. Objetivo UAs
Residencial	-	8.566	63	86	2.570	12.552
Actividades Económicas	-	446	-	-	-	535
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,66	9.012	63	86	2.570	13.087

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

D.C.S.U.: 564 m ²

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m ² t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones	Superficie m ²
R.Plurifamiliar C2	2.621	1,00	1,00	2.621	Espacios Libres	766
R.Plurifamiliar A	207	1,00	0,85	176	Equipamientos	1.692
R. Unifamiliar AD	5.738	1,00	1,70	9.755	TOTAL	2.458
Act. Econ. AE2	446	1,00	1,20	535	Vivario	6.007
TOTAL	9.012	-	-	13.087		

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	E. Detalle	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

OBJETIVOS

Completar la ordenación de vacíos o consolidados dentro del suelo urbano en la zona suroeste de Baterna, en continuidad con la estructura urbana existente.
 La coherencia de usos residencial plurifamiliar y unifamiliares.

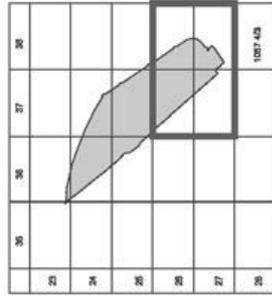
DETERMINACIONES VINCULANTES

El trazado y características de los vias señalados en planos como de carácter estructuralmente, los cuales colarán con anchura igual o superior a la acotada.
 La continuidad señalada en planos de los vias procedentes de los existentes o en su caso de los nuevos alineados por el PGOU, en el suelo consolidado, o U.P. o Secciones colmadas que les afecten que cuantifiquen un número de viviendas por parcela.
 La ordenación Urbana de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos.

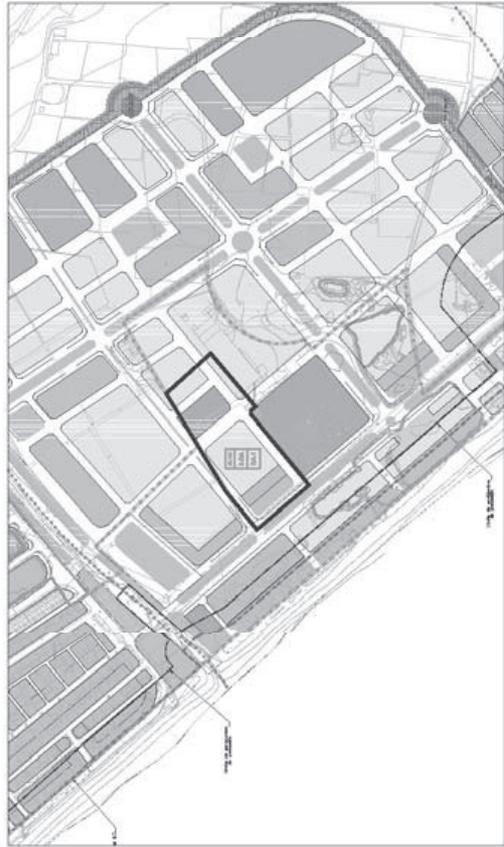
OBSERVACIONES

(*) En caso de mantenimiento íntegro de la ordenación indicada (Viento y usos pormenorizados) su desarrollo podrá realizarse solo con Proyecto de Urbanización. Se dará prioridad (o en su caso se resolverá la transición a otra delimita) a las ordenanzas recogidas en manzanas comunes con cualquier de las U.P. o Secciones que cuenten con aprobación previa.
 Sin obligación de los promotores de U.P. la realización de red separada de aguas pluviales, con dimensionado suficiente para evacuar las propias de la U.P. procedente de la cuenca captora, así como impulsar las aguas residuales hasta la estación elevadora que le indique el Ayuntamiento.
 Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN



Clase de suelo:
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
Núcleo: BATERIA

Identificación PGOU:
SUNC-4-BA

Área de reparto:
AR-BA-1

Hoja:
1057-26/37, 26/38, 27/37, 27/38

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m ²	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m ²	Aprovech. Medio UA/m ²	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
8.364	956	0,91880	8.563	7.707	856	0
Uso Global m ²	Coefficiente Edificabilidad m ² /m ² s	Edificabilidad máxima m ² t	Densidad de Viviendas Viv/Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m ² t	Aprovech. Objetivo UAs
Residencial	-	5.193	62	52	1.558	8.563
Actividades Económicas	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,62	5.193	62	52	1.558	8.563

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

D.C.S.U.: 956 m²

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m ² t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones	Superficie m ²
R. Unifamiliar AD	5.193	0,97	1,70	8.563	Espacios Libres Equipamientos TOTAL	563 - 563
-	-	-	-	-	Viviario	2.726
TOTAL	5.193	-	-	8.563		

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	E.Detalle	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

OBJETIVOS

El límite del borde no consolidado le da un carácter urbano en la zona sur de la Bateria, en contraposición a la zona rural que rodea a la zona. La zonificación entre usos residenciales y terciarios separados por Vial.

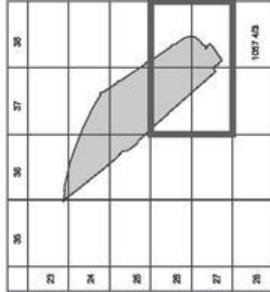
DETERMINACIONES VINCULANTES

El trazado y características de las vías señaladas en planos como de equipamiento, los cuales coinciden con anchura igual o superior a la sección. La continuidad señalada en planos a las vías procedentes de los existentes, o en su caso de los nuevos alineados por el PGOU, en el suelo consolidado, o U.P. o Sectores colindantes que les afectan que cuentan con aprobación previa. La zonificación básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos.

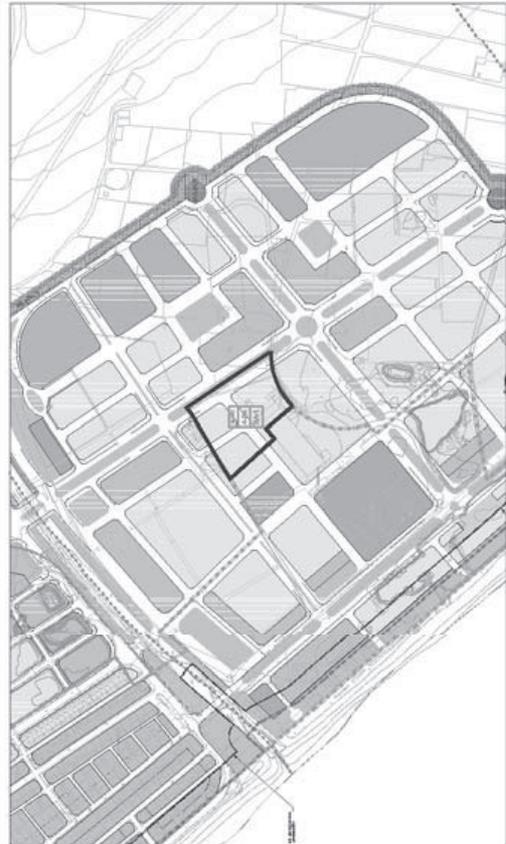
OBSERVACIONES

(*) En caso de mantenimiento íntegro de la ordenación indicada (Vuelvo y usos pormenorizados) su desarrollo podrá realizarse solo con Proyecto de Urbanización. Se dará prioridad (o en su caso se resolverá la transición a otra delimita) a las ordenanzas recogidas en manzanas comunes con cualquier de las U.P. o Sectores que cuenten con aprobación previa. Será obligación de los promotores de U.P. la realización de red separada de aguas pluviales, con dimensionado suficiente para evacuar las propias de la U.P. procedente de la cuenca receptora, así como impulsar las aguas residuales hasta la estación elevadora que le indique el Ayuntamiento. Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN



Clase de suelo:
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
Núcleo: BATERIA

Área de reparto:
AR-BA-1

Identificación PGOU:
SUNC-5-BA

Hoja:
1057-26/37, 26/38, 27/37, 27/38

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m ²	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m ² /m ²	Aprovech. Medio UA/m ²	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
11.496	1.962	0,91880	12.365	11.129	1.237	0
Uso Global m ²	Coeficiente Edificabilidad m ² t/m ² s	Edificabilidad máxima m ² t	Densidad de Viviendas Viv./Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m ² t	Aprovech. Objetivo UAs
Residencial	-	8.440	73	84	2.532	12.365
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,73	8.440	73	84	2.532	12.365

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

D.C.S.U.: 1.962 m ²

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m ² t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones	Superficie m ²
R.Plurifamiliar C2	2.583	1,00	1,00	2.583	Espacios Libres	1.507
R.Plurifamiliar A	205	1,00	0,85	174	Equipamientos	-
R. Unifamiliar AD	5.652	1,00	1,70	9.608	TOTAL	1.507
-	-	-	-	-	Vialité	5.401
TOTAL	8.440	-	-	12.365		

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	E. Detalle	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

OBJETIVOS

El frente del borde no consolidado sujeta urbano en la zona sujeta de Bateria, en el sector de viviendas plurifamiliares y unifamiliares. La consistencia de usos residenciales plurifamiliares y unifamiliares.

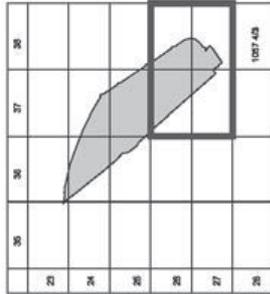
DETERMINACIONES VINCULANTES

El trazado y características de las vías señaladas en planos como de carácter estructural, los cuales contarán con anchura igual o superior a la acotada. La continuidad señalada en planos de los viarios procedentes de los existentes, o en su caso de los nuevos alineados por el PGOU, en el suelo aprobado previa. La localización básica de los espacios libres y equipamientos señalados en los planos, que habrán de acumularse con los correspondientes del sector colindante.

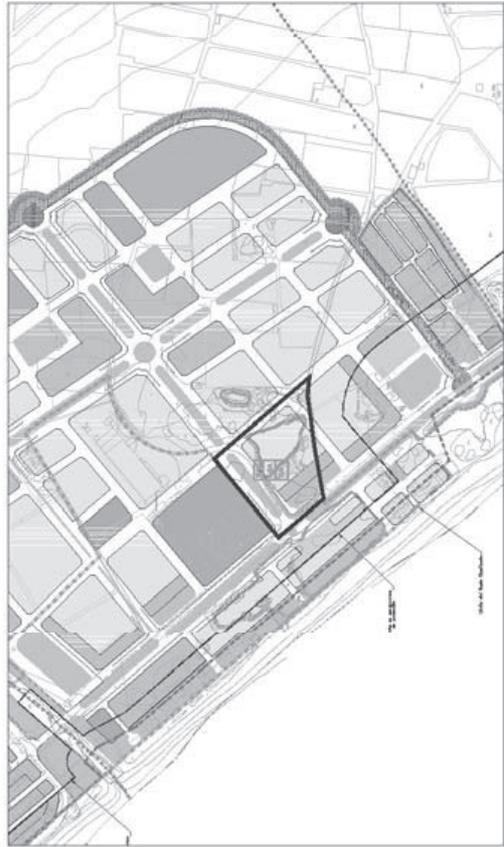
OBSERVACIONES

(*) En caso de mantenimiento íntegro de la ordenación indicada (Viejo y usos pormenorizados) su desarrollo podrá realizarse solo con Proyecto de Urbanización. Se dará prioridad (o en su caso se resolverá la transición a otra delimita) a las ordenanzas recogidas en manzanas comunes con cualquier de las U.P.o Sectores que cuenten con aprobación previa. Será obligación de los promotores de la U.P. la realización de red separada de aguas pluviales, con dimensionado suficiente para evacuar las propias de la U.P. procedente de la cuenca captora, así como impulsar las aguas residuales hasta la estación elevadora que le indique el Ayuntamiento de Sevilla. Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN



REVISIÓN ADAPTACIÓN P.G.O.U. DE EL EJIDO.

GUARDIAS VIEJAS

SUT-1-GV

SUNC-1-BL-GV

Ayuntamiento de El Ejido

Fichas de los Sectores en suelo urbano

Clase de suelo: **SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TRANSICIÓN** / Área de reparto: **AR-1**
 Núcleo: **GUARDIAS VIEJAS** / Identificación PGOU: **SUT-1-GV**

Hoja: **1058-32/2, 33/2**

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m ²	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m ²	Aprovech. Medio UA / m ²	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
13.833	1.222	0,83370	12.551	11.296	1.255	0
Uso Global m ²	Coefficiente Edificabilidad m ² /m ² s	Edificabilidad máxima m ² .t	Densidad de Viviendas Viv./Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m ² .t	Aprovech. Objetivo UAs
Residencial	-	13.329	96,36	133	-	12.551
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,96	13.329	96,36	133	-	12.551

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

D.C.S.U.: 1.222 m²

OBJETIVOS

El límite del borde no consolidado suelo urbano en la zona suroeste de Guardias Viejas, en continuidad con la estructura urbana existente. La coexistencia de usos residenciales plurifamiliares y unifamiliares.

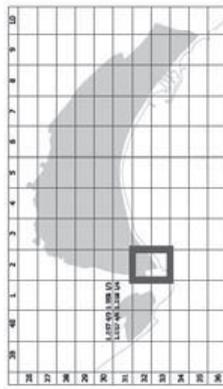
DETERMINACIONES VINCUANTES

El trazado y características de los viiles señalados en planos como de carácter estructural, los cuales continúan con anchura igual o superior a la notada. La continuidad señalada en planos e los viiles procedentes de los existentes, o en su caso de los nuevos alineados por el PGOU, en el suelo consolidado. La localización básica de los espacios libres y equipamientos señalados en los planos, que habrán de acumularse con los correspondientes del Sector colindante.

OBSERVACIONES

(*) En caso de mantenimiento integrado la ordenación indicada (vitrío y usos pormenorizados) su desarrollo podrá realizarse solo con Proyecto de Urbanización. Será obligación de los promotores dita U.P. - Impulsar las aguas residuales hasta la estación elevadora que le indique el presente Reglamento. Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

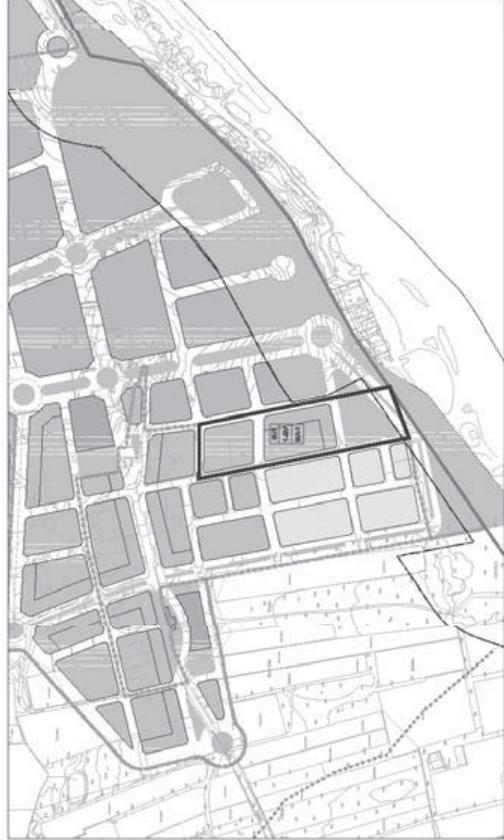
LOCALIZACIÓN



CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m ² .t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones	Superficie m ²
R.Plurifamiliar C2	2.800	1,00	0,75	2.100	Espacios Libres	2.595
R.Plurifamiliar C3	10.307	1,00	1,00	10.307	Equipamientos	-
R. Plurifamiliar A	222	1,00	0,65	144	TOTAL	2.595
-	-	-	-	-	Vitrío	6.055
TOTAL	13.329	-	-	12.551		

ORDENACIÓN



DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	E. Detalle	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

Clase de suelo: **SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TRANSICIÓN** / Área de reparto: **AR-1**
 Núcleo: **GUARDIAS VIEJAS** / Identificación PGOU: **SUT-1-BL-GV**

Hoja: **1098-31/3, 32/3**

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m ²	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m ²	Aprovech. Medio UA / m ²	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
22.374	-	0,42940	9.607	8.647	961	0
Uso Global m²	Coefficiente Edificabilidad m² / m²s	Edificabilidad máxima m² t	Densidad de Viviendas Vv / Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m² t	Aprovech. Objetivo UAs
Residencial	-	9.607	42,94	96	2.882	9.607
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,43	9.607	42,94	96	2.882	9.607

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

--

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m ² t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones m ²	Superficie m ²
Resid-Turístico	9.607	1,00	1,00	9.607	Espacios Libres 2.240 Equipamientos 1.038 TOTAL 3.278	2.240 1.038 3.278
-	-	-	-	-	Viarío -	-
TOTAL	9.607	-	-	9.607		

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	E Detalle	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

OBJETIVOS

La ordenación de la zona liberal en coherencia con los suelos Residenciales-Turísticos consolidar dando continuidad al Paseo Urzabal.

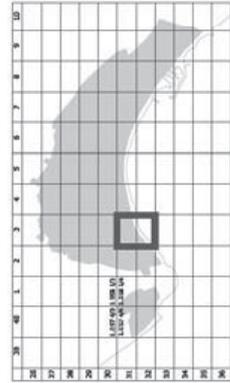
DETERMINACIONES VINCULANTES

Las zonas verdes públicas y sistemas locales se sitúan en correspondencia con los colectantes por su agrupación.

OBSERVACIONES

Señal obligación de los propietarios, a Imputación de aguas residuales hasta los puntos señalados por el Ayuntamiento.

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN



REVISIÓN ADAPTACIÓN P.G.O.U. DE EL EJIDO.

LA REDONDA

SUNC-1-LR

SUNC-2-LR

SUNC-P-2I-LR

Clase de suelo: **SUELO URBANO NO CONSOLIDADO** / Hoja: **1058-13/13**
 Núcleo: **LA REDONDA** / Área de reparto: **AR-1K-1**
 Identificación PGOU: **SUNC-1-IR**

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m ²	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m ²	Aprovech. Medio UA / m ²	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
13.276	2.166	0,43850	6.771	6.094	677	-
Uso Global m ²	Coefficiente Edificabilidad m ² /m ² s	Edificabilidad máxima m ² t	Densidad de Viviendas Viv./Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m ² t	Aprovech. Objetivo UAs
-	-	-	-	-	-	-
Actividades Económicas	-	7,485	-	-	-	6,771
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,56	7,485	-	-	-	6,771

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

D.C.S.U.: 2.166 m ²

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m ² t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones	Superficie m ²
-	-	-	-	-	Espacios Libres	-
-	-	-	-	-	Equipamientos	-
Act. Econ. AE2	7,485	0,97	0,93	6,771	TOTAL	-
TOTAL	7,485	-	-	6,771	Viviario	3.357

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	E. Detalle	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

OBJETIVOS

La ampliación de suelo para usos terciarios al sur del núcleo de La Redonda.

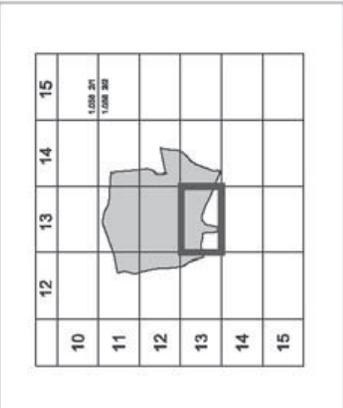
DETERMINACIONES VINCULANTES

El trazado y características de los viñes señalados en planos como de carácter estructural, los cuales contarán con anchura igual o superior a la acedida.

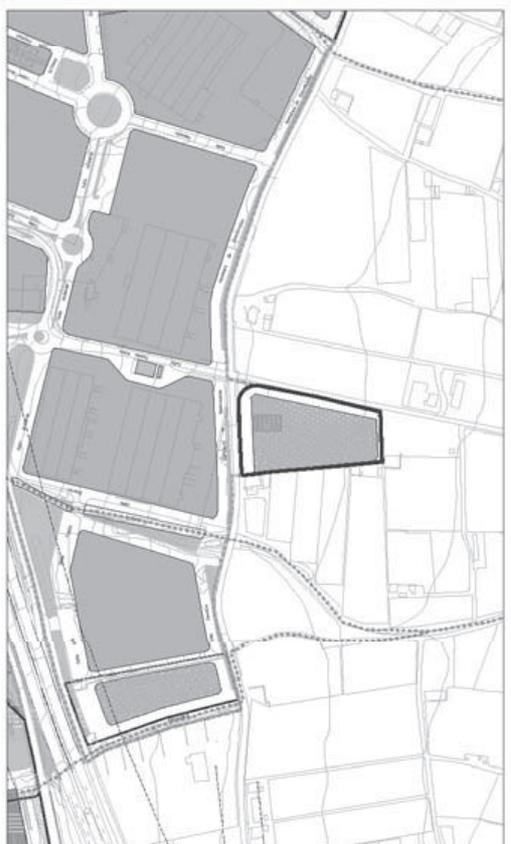
OBSERVACIONES

(*) En caso de mantenimiento íntegro de la ordenación indicada (viñes y usos pormenorizados) su desarrollo podrá realizarse solo con Proyecto de Urbanización. Será obligación de los promotores d la U.P. Impulsar las aguas residuales hasta la estación elevadora que le indique el Ayuntamiento en cada caso. Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN



E1/S000 N

Clase de suelo: **SUELO URBANO NO CONSOLIDADO** / Núcleo: **LA REDONDA** / Identificación PGOU: **SUNC-2-UR** / Área de reparto: **AR-UR-1** / Hoja: **1058-13/12, 13/13**

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m2	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m2	Aprovech. Medio UA / m2	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
11.248	-	0,43850	4.932	4.439	493	0
Uso Global m2	Coefficiente Edificabilidad m2t / m2s	Edificabilidad máxima m2t	Densidad de Viviendas Viv / Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m2t	Aprovech. Objetivo UAs
-	-	-	-	-	-	-
Actividades Económicas	-	5.085	-	-	-	4.932
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,45	5.085	-	-	-	4.932

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

--	--

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m2 t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones m2	Superficie m2
-	-	-	-	-		-
-	-	-	-	-		-
Act. Econ. AE2	5.085	0,97	1,00	4.932	TOTAL	-
-	-	-	-	-	Vitrío	5.603
TOTAL	5.085	-	-	4.932	-	-

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	E.Detalle	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

OBJETIVOS

La ampliación de suelo para usos terciarios al sur del núcleo de La Redonda.

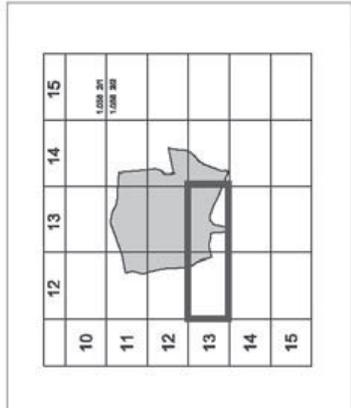
DETERMINACIONES VINCULANTES

El trazado y características de los viñes señalados en planos como de carácter estructural, los cuales constarán con anchura igual o superior a la acedida.

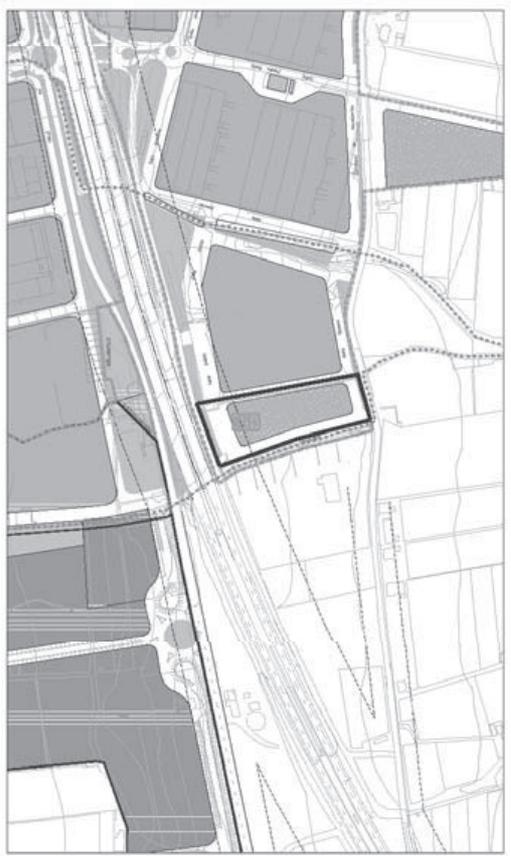
OBSERVACIONES

(*) En caso de mantenimiento íntegro de la ordenación indicada (vitrío y usos pormenorizados) su desarrollo podrá realizarse solo con Proyecto de Urbanización. Será obligación de los promotores d la U.P. Impulsar las aguas residuales hasta la estación elevadora que le indique el Ayuntamiento en cada caso. Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN



ET/5000 N

Clase de suelo: **SUELO URBANO NO CONSOLIDADO** / Núcleo: LA REDONDA / Identificación PGOU: **SUNC-P-21-IR** / Área de reparto: **AR-IR-1** / Hoja: **1058-12/12_12/13**

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m ²	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m ²	Aprovech. Medio UA / m ²	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
32.390	-	0,43850	14.203	12.783	1.420	-
Uso Global m ²	Coefficiente Edificabilidad m ² t / m ² s	Edificabilidad máxima m ² t	Densidad de Viviendas Vv / Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m ² t	Aprovech. Objetivo UAs
-	-	-	-	-	-	-
Actividades Económicas	-	14.597	-	-	-	14.203
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,45	14.597	-	-	-	14.203

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

--

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m ² t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones Superficie m ²
-	-	-	-	-	Espacios Libres 3.240
-	-	-	-	-	Equipamientos 1.296
Act. Econ. AE1	14.597	0,97	1,00	14.203	TOTAL 4.536
-	-	-	-	-	Vivienda 3.433
TOTAL	14.597	-	-	14.203	

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planteamiento	E Detalle	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

OBJETIVOS

Orientación de la zona de Ampliación de arado Tercerdo en la zona central de La Redonda.

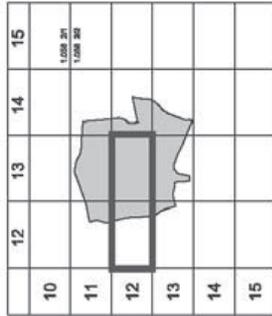
DETERMINACIONES VINCULANTES

La localización básica de los espacios libres y equipamientos señalados en los planos, que se acumularán a los del Sector Colindante.

OBSERVACIONES

Se dará continuidad al viario de los usos colindantes.

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN



LAS NORIAS

SUT-1-1-ND
SUNC-1-2-ND
SUNC-2-ND
SUNC-3-ND
SUNC-4-ND
SUNC-5-ND
SUNC-6-ND
SUNC-7-ND
SUNC-8-ND
SUNC-9-ND
SUNC-10-ND
SUNC-11-ND
SUNC-12-ND
SUNC-13-ND
SUNC-14-ND
SUNC-15-ND
SUNC-16-ND

SUNC-17-ND
SUNC-18-ND
SUNC-19-ND
SUNC-20-ND
SUNC-21-ND
SUNC-22-ND
SUT-23-ND
SUT-24-ND
SUNC-25-ND
SUNC-26-ND
SUNC-27-ND
SUNC-28-ND
SUNC-29-ND
SUNC-30-ND
SUNC-31-ND
SUNC-32-ND
SUNC-33-ND

Clase de suelo: **SUELO URBANO NO CONSOLIDADO** / Núcleo: **LAS NORIAS** / Hoja: **1088-18/15, 19/15**
 Identificación PGOU: **SUT-1-1-ND** / Área de reparto: **AR-ND-2**

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m ²	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m ²	Aprovech. Medio U.A. / m ²	Aprovech. Objetivo U.A.s	Aprovech. Subjetivo U.A.s	Aprovech. Cesión 10% U.A.s	Exceso Aprovech. U.A.s
30.668	1.073	0,49040	15.566	14.009	1.557	-
Uso Global m²	Coficiente Edificabilidad m²t / m²s	Edificabilidad máxima m²t	Densidad de Viviendas Viv / Ha	Nº máximo vti/terras	Edificabilidad V.P.O. m²t	Aprovech. Objetivo U.A.s
-	-	-	-	-	-	-
Actividades Económicas	-	15.564	-	-	-	15.566
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,51	15.564	-	-	-	15.566

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

D.C.S.U.: 1.073 m²

OBJETIVOS

El remate del borde no consolidado le suelo urbano para usos residenciales en la zona este de Las Norias, en continuidad con la estructura urbana existente.

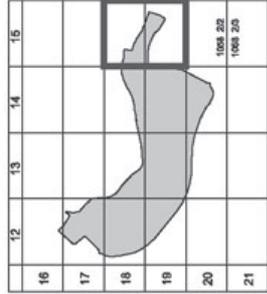
DETERMINACIONES VINCUANTES

El trazado y configuración de las vías adscritas en planes como de carácter estructuralmente, los cuales concierne con anchura igual o superior a la acotada.
 La continuidad edificatoria en planes de viviendas procedentes de los anteriores, o en el caso de los nuevos adscritos por el PGOU, en el caso de las viviendas, que se refieren a los planes que concierne con aprobación previa.
 La localización básica de los espacios libres y equipamientos adscritos en los planes, que habrán de acumularse en los correspondientes de la U.P. con carácter.

OBSERVACIONES

(*) En caso de mantenimiento íntegro de la ordenación indicada (vial y usos pormenorizados) su desarrollo podrá realizarse solo con Proyecto de Urbanización.
 Será obligación de las promotoras o la U.P. impulsar las aguas residuales hasta la estación elevadora que se indique al Ayuntamiento en cada caso.

LOCALIZACIÓN



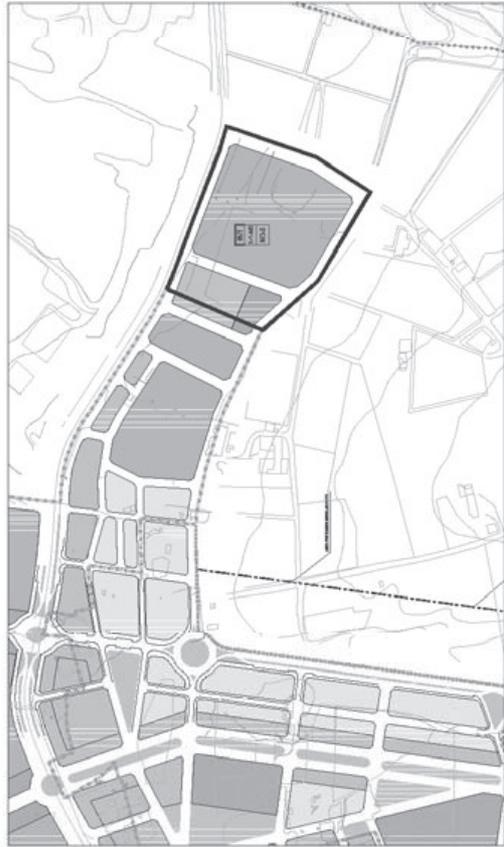
CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m ² t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. U.A.s	Dotaciones	Superficie m ²
-	-	-	-	-	Espacios Libres	2.977
-	-	-	-	-	Equipamientos	1.316
Act. Econ. AE2	15.564	1,00	1,00	15.566	TOTAL	4.293
-	-	-	-	-	Vialité	8.064
TOTAL	15.564	-	-	15.566		

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	E. Detalle	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

ORDENACIÓN



Clase de suelo:
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
Núcleo: LAS NORIAS

Identificación PGOU:
SUNC-1-2-ND

Área de reparto:
AR-ND-2

Hoja:
1088-18/15, 16/15

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m ²	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m ²	Aprovech. Medio UA / m ²	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cosión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
8.526	-	0,49040	4.181	3.763	418	-
Uso Global m ²	Coefficiente Edificabilidad m ² / m ² s	Edificabilidad máxima m ² t	Densidad de Viviendas Viv / Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m ² t	Aprovech. Objetivo UAs
-	-	-	-	-	-	-
Actividades Económicas	-	3.763	-	-	-	4.181
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,44	3.763	-	-	-	4.181

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

--

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m ² t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones	Superficie m ²
-	-	-	-	-	Espacios Libres	920
-	-	-	-	-	Equipamientos	273
Act. Econ. AE2	3.763	1,00	1,11	4.181	TOTAL	1.193
-	-	-	-	-	Vitrío	3.254
TOTAL	3.763	-	-	4.181		

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planoamiento	E.Detalle	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

OBJETIVOS

El remate del borde no consolidado del suelo urbano para usos residenciales en la zona este de Las Norias, en continuidad con la estructura urbana existente.

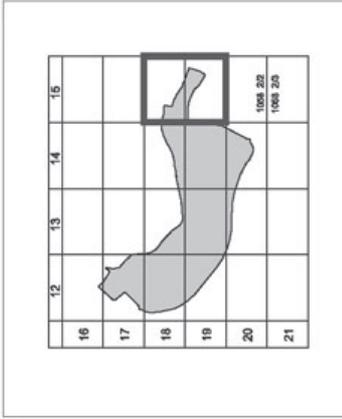
DETERMINACIONES VINCUANTES

El trazado y configuración de las vías adscritas en planes como de carácter estructuralmente, los cuales concierne con anchura igual o superior a la acotada.
La continuidad edificatoria en parcelas de viviendas procedentes de los solares, o en el caso de los nuevos solares por el PGOU, en el suelo urbano de tipo U.P. o U.P.V. o U.P.V. que concierne con aprobación previa.
La localización básica de los espacios lúdicos y equipamientos señalados en los planes, que habrán de acumularse en los correspondientes de la U.P. con carácter.

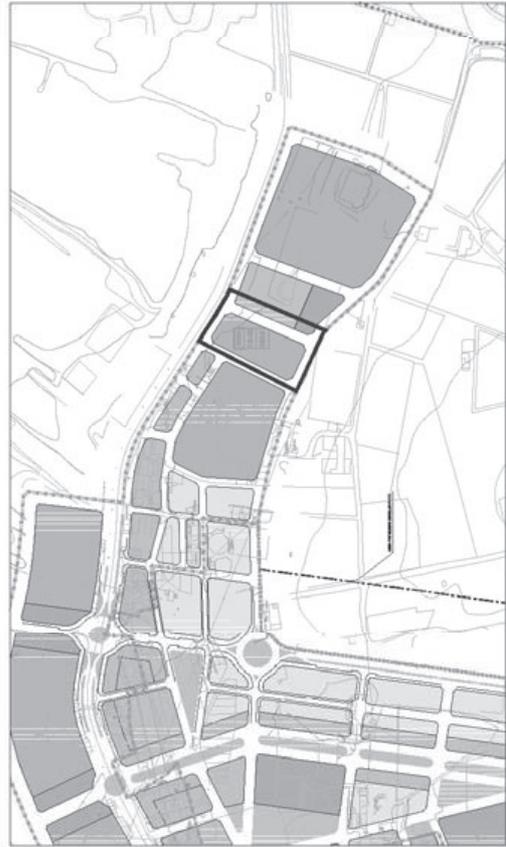
OBSERVACIONES

(*) En caso de mantenimiento íntegro de la orientación indicada (vitrío y usos pormenorizados) su desarrollo podrá realizarse solo con Proyecto de Urbanización.
Señala obligación de las promotoras a la U.P. impulsar las aguas residuales hasta la estación elevadora que se indique al Ayuntamiento en cada caso.
Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN



Clase de suelo: **SUELO URBANO NO CONSOLIDADO** / Núcleo: **LAS NORIAS** / Hoja: **1058-18/15, 19/15**
 Área de reparto: **AR-ND-2** / Identificación PGOU: **SUNC-2-ND**

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m2	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m2	Aprovech. Medio U.A./m2	Aprovech. Objetivo U.A.	Aprovech. Subjetivo U.A.	Aprovech. Cesión 10% U.A.	Exceso Aprovech. U.A.
6.297	1.981	0.49040	4.060	3.654	406	-
Uso Global m2	Coefficiente Edificabilidad m2t/m2s	Edificabilidad máxima m2t	Densidad de Viviendas Viv./Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m2t	Aprovech. Objetivo U.A.
Residencial	-	1.425	22,63	14	428	1.597
Actividades Económicas	-	2.463	-	-	-	2.463
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,62	3.888	22,63	14	428	4.060

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

D.C.S.U.: 1981 m2

OBJETIVOS

El remate del borde no consolidado o suelo urbano en la zona este de Las Norias, en continuidad con la estructura urbana existente. La zonificación entre usos residenciales y terciarios separados por vial.

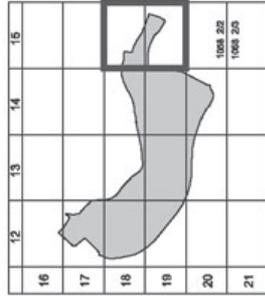
DETERMINACIONES VINCUANTES

El trazado y características de los vios señalados en planos como de carácter estructural, los cuales cotarán con anchura igual o superior a la acotada. La continuidad señalada en planos o los vios procedentes de los existentes, o en su caso de los nuevos alineados por el PGOU, en el suelo consolidado, o U.P. colindante que los atienden que cuenten con aprobación previa.

OBSERVACIONES

(*) En caso de mantenimiento íntegro de la ordenación indicada (vial y usos pormenorizados) su desarrollo podrá realizarse solo con Proyecto de Urbanización. Será obligación de los promotores o la U.P. impulsar las aguas residuales hasta la estación elevadora que le indique el Ayuntamiento en cada caso. Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

LOCALIZACIÓN



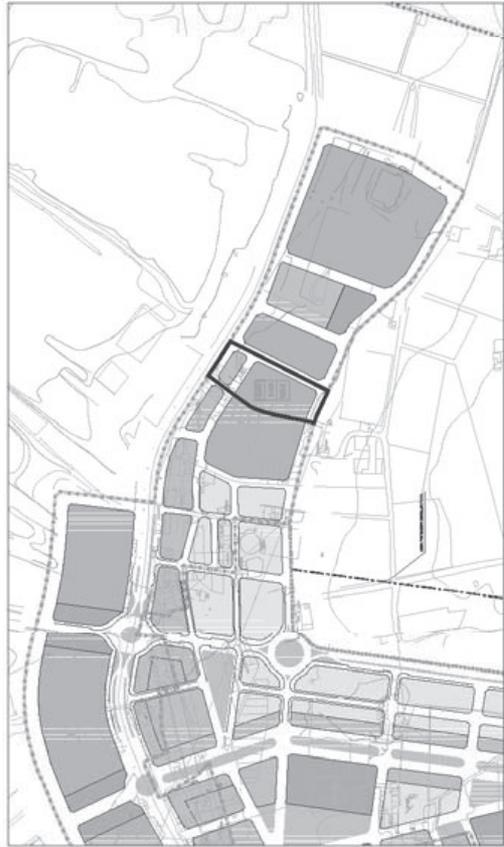
CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m2t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. U.A.	Dotaciones	Superficie m2
R.Plurifamiliar C3	1.425	1,00	1,12	1.597	Espacios Libres	-
-	-	-	-	-	Equipamientos	-
Act. Econ. AE2	2.463	1,00	1,00	2.463	TOTAL	-
-	-	-	-	-	Vario	2.806
TOTAL	3.888	-	-	4.060		

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	E.Detalle	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

ORDENACIÓN



Clase de suelo: **SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**
 Núcleo: LAS NORIAS

Identificación PGOU:
 SUNC-3-ND

Área de reparto:
 AR-ND-2

Hoja:
 1058-18/15, 19/15

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m ²	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m ²	Aprovech. Medio UA / m ²	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
10.213	3.719	0,49040	6.832	6.149	683	-
Uso Global m²	Coficiente Edificabilidad m²t / m²s	Edificabilidad máxima m²t	Densidad de Viviendas Viv / Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m²t	Aprovech. Objetivo UAs
Residencial	-	3.038	29,75	30	911	3.402
Actividades Económicas	-	3.430	-	-	-	3.430
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,63	6.468	29,75	30	911	6.832

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

D.C.S.U.: 3.719 m²

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m ² t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones m ²	Superficie m ²
R.Plurifamiliar C3	3.038	1,00	1,12	3.402	Espacios Libres	-
-	-	-	-	-	Equipamientos	-
Act. Econ. AE2	3.430	1,00	1,00	3.430	TOTAL	-
-	-	-	-	-	Vialité	4.913
TOTAL	6.468	-	-	6.832		

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	E. Detalle	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

OBJETIVOS

El remate del borde no consolidado o suelo urbano en la zona este de Las Norias, en continuidad con la estructura urbana existente. La zonificación entre usos residenciales y terciarios separados por vial.

DETERMINACIONES VINCUANTES

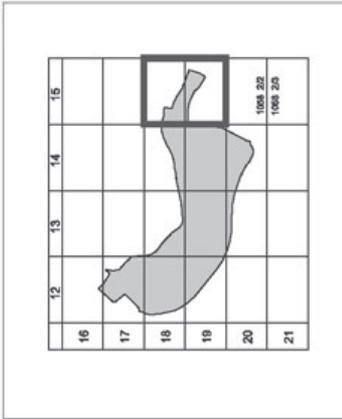
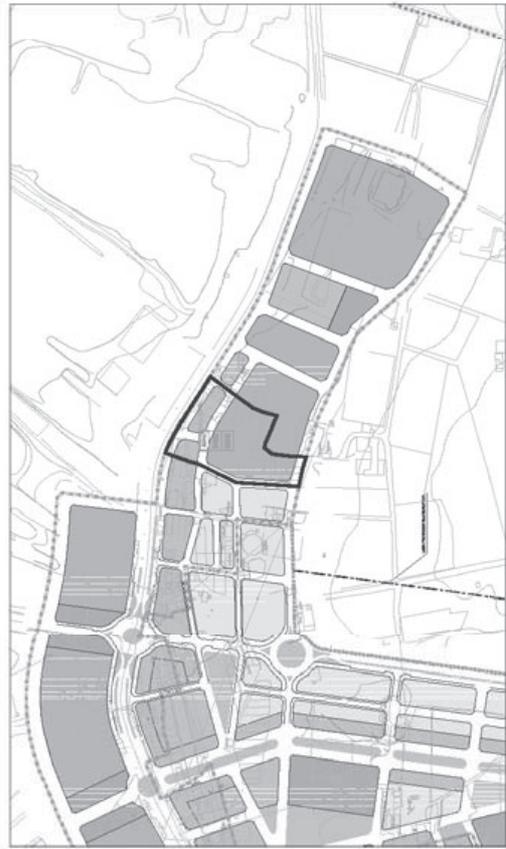
El trazado y características de los vios señalados en planos como de carácter estructural, los cuales cotarán con anchura igual o superior a la acotada. La continuidad señalada en planos o los vios procedentes de los existentes, o en su caso de los nuevos alineados por el PGOU, en el suelo consolidado, o U.P. colindante que los atienden que cuenten con aprobación previa.

OBSERVACIONES

(*) En caso de mantenimiento, integración de la ordenación indicada (vial y usos pormenorizados) su desarrollo podrá realizarse solo con Proyecto de Urbanización. Se dará continuidad (o en su caso se resolverá la transmisión a otra distinta) a las ordenanzas recogidas en manzanas comunes con el suelo consolidado. Será obligación de los promotores de la U.P. impulsar las aguas residuales hasta la estación elevadora que le indique el Ayuntamiento en cada caso. Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

ORDENACIÓN

E1/S000 N



Clase de suelo: **SUELO URBANO NO CONSOLIDADO** / Hoja: **1058-19/14, 20/14**
 Núcleo: **LAS NORIAS** / Identificación PCOU: **SUNC-4-ND** / Área de reparto: **AR-ND-1**

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m ²	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m ²	Aprovech. Medio UA / m ²	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
19.273	1.251	0,98450	20.206	18.185	2.021	0

Uso Global m ²	Coefficiente Edificabilidad m ² / m ² s	Edificabilidad máxima m ² t	Densidad de Viviendas Vv / Hs	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m ² t	Aprovech. Objetivo UAs
Residencial	-	16.103	75	161	4.831	20.206
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,84	16.103	75	161	4.831	20.206

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

D.C.S.U.: 1.251 m²

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m ² t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones	Superficie m ²
R.Plurifamiliar C2	8.291	1,00	1,00	8.291	Espacios Libres	1.806
R.Plurifamiliar C3	4.226	1,00	1,35	5.705	Equipamientos	1.720
R.Plurifamiliar A	658	1,00	0,85	559	TOTAL	3.526
R.Unifamiliar Ciz2	2.928	1,00	1,93	5.651	Viviario	6.427
TOTAL	16.103	-	-	20.206		

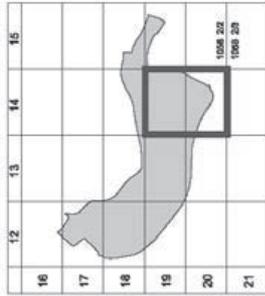
DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	E.Detalle	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2.5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

OBJETIVOS

El remate del borde no consolidado de suelo urbano en la zona ur este de Las Norias, en continuidad con la estructura urbana exsistente. La coexistencia de los usos residenciales plurifamiliares y unifamiliares.

LOCALIZACIÓN



DETERMINACIONES VINCULANTES

El trazado y características de los vias señalados en planos como de ardir estructurante, los cuales contarán con anchura igual o superior a la existente, o en su caso de los vias procedentes de los suelos consolidado, o U.P. contándose que les afecten que cuenten con aprobación previa. La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos, que habrán de acumularse con los de U.P. coordinar.

OBSERVACIONES

(*) En caso de mantenimiento íntegro de la ordenación indicada (ratio y usos pormenorizados) su desarrollo podrá realizarse solo con Proyecto de Urbanización. Se dará continuidad (o en su caso se resolverá la transición a otro sistema) a las ordenanzas recogidas en manzanas comunes con el suelo consolidado. Será obligación de los promotores de la U.P. impulsar las aguas residuales hasta la estación elevadora que le indique el Ayuntamiento en cada caso. Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7. de las Normas Urbanísticas.

ORDENACIÓN



Clase de suelo: **SUELO URBANO NO CONSOLIDADO** / Área de reparto: **AR-ND-1**
 Núcleo: **LAS NORIAS** / Identificación PGOU: **SUNC-5-ND** / Hoja: **1058-19/14, 20/14**

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m ²	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m ²	Aprovech. Medio UA/m ²	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
16.660	2.524	0,98450	18.887	16.998	1.889	-
Uso Global m ²	Coeficiente Edificabilidad m ² /m ² s	Edificabilidad máxima m ² /t	Densidad de Viviendas Viv./Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m ² /t	Aprovech. Objetivo UAs
Residencial	-	16.473	75	125	4.942	18.887
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,99	16.473	75	125	4.942	18.887

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

D.C.S.U.: 2.524 m ²

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m ² t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones	Superficie m ²
R.Plurifamiliar C2	6.321	0,97	1,00	6.131	Espacios Libres	2.220
R.Plurifamiliar C3	4.817	0,97	1,35	6.308	Equipamientos	1.057
R.Plurifamiliar A	502	0,97	0,85	414	TOTAL	3.277
R.Unifamiliar AD	4.833	0,97	1,29	6.033	Viviario	6.147
TOTAL	16.473	-	-	18.887		

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	E.Detalle	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

OBJETIVOS

El estudio del borde no consolidado sustró urbano en la zona suroeste de Las Norias, en continuidad con estructura urbana existente. La consistencia de los usos residenciales plurifamiliares y unifamiliares.

LOCALIZACIÓN

DETERMINACIONES VINCUANTES

El trazado y características de las vías señaladas en planos como de carácter estructural, los cuales correrán con anchura igual o superior a la acotada. La continuidad señalada en planos de las vías procedentes de los existentes o en su caso de los nuevos alineados por el PGOU, en el suelo urbanizable, en sus sectores o sectores contiguos que les afecten que cuenten con aprobación previa. La localización básica de los espacios libres y equipamientos señalados en los planos, que habrán de acumularse con los correspondientes de la U.P. contiguo.

OBSERVACIONES

(*) de mantenimiento íntegro de la ordenación indicada (Viviario y usos pormenorizados) su desarrollo podrá realizarse solo con Proyecto de Urbanización. Se dará continuidad (o en su caso se resolverá la transición a otra distinta) a las ordenanzas recogidas en manzanas comunes con el suelo consolidado, o cualquier de la U.P. o Sectores colindantes que cuenten con aprobación previa. Será obligación de los promotores o la U.P. impulsar las aguas residuales hasta la estación elevadora que le indique el Ayuntamiento en el estudio de detalle. Su obtención se realizará por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.



Clase de suelo: **SUELO URBANO NO CONSOLIDADO** / Núcleo: LAS NORIAS / Hoja: 1058-19/14, 20/14 / Área de reparto: AR-ND-2 / Identificación PGOU: SUNC-4-ND

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m2	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m2	Aprovech. Medio UA / m2	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
33.536	-	0,49040	16.446	14.801	1.645	-
Uso Global m2	Coficiente Edificabilidad m2t / m2s	Edificabilidad máxima m2 t	Densidad de Viviendas Viv / Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m2 t	Aprovech. Objetivo UAs
-	-	-	-	-	-	-
Actividades Económicas	-	15.717	-	-	-	16.446
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,47	15.717	-	-	-	16.446

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

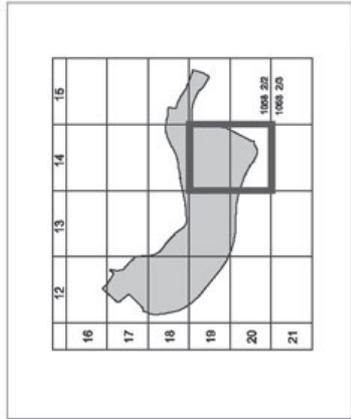
CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m2 t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones	Superficie m2
-	-	-	-	-	Dotaciones	4.227
-	-	-	-	-	Espacios Libres	-
-	-	-	-	-	Equipamientos	4.227
Act. Econ. AE2	15.717	1,00	1,05	16.446	TOTAL	10.818
-	-	-	-	-	Vivienda	-
TOTAL	15.717	-	-	16.446		

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	E.Detalle	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

LOCALIZACIÓN



OBJETIVOS

El remate del borde no consolidado de suelo urbano para usos residenciales en la zona este de Las Norias, en continuidad con la estructura urbana existente.

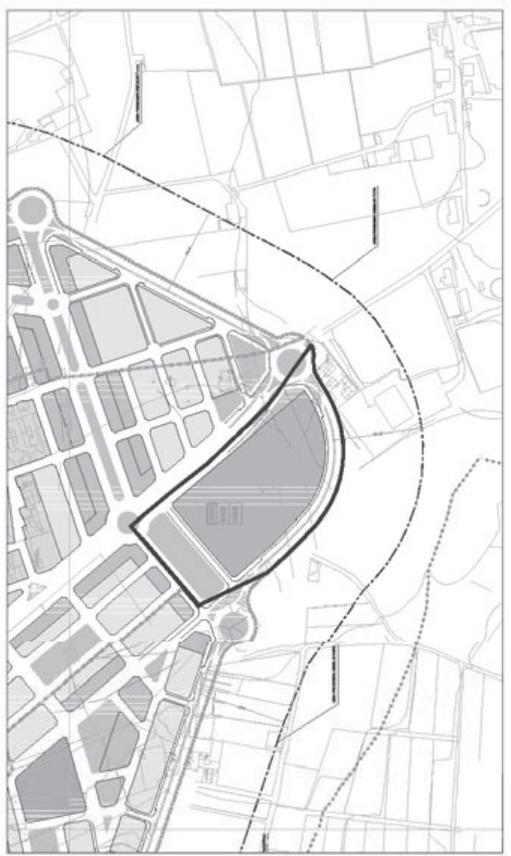
DETERMINACIONES VINCULANTES

El trazado y características de los vias señalados en planos como de carácter estructuralmente, los cuales cotarán con anchura igual o superior a la acotada. La continuidad señalada en los planos de los vias procedentes de los existentes o en su caso de los nuevos alineados por el PGOU, en el suelo consolidado, o U.P. colindantes que se afectan que cuenten con aprobación previa. La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos.

OBSERVACIONES

(*) En caso de mantenimiento íntegro de la ordenación indicada (vialidad y usos pormenorizados) su desarrollo podrá realizarse solo con Proyecto de Urbanización. Será obligación de los promotores o la U.P. impulsar las aguas residuales hasta la estación elevadora que se indique al Ayuntamiento en cada caso. Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

ORDENACIÓN



Clase de suelo:
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
Núcleo: LAS NORIAS

Identificación PGOU:
SUNC-7-ND

Área de reparto:
AR-ND-1

Hoja:
1058-19/14, 20/14

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m ²	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m ²	Aprovech. Medio UA / m ²	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
18.242	-	0,98450	17.959	16.163	1.796	-
Uso Global m ²	Coefficiente Edificabilidad m²t / m²s	Edificabilidad máxima m²t	Densidad de Viviendas Viv / Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m²t	Aprovech. Objetivo UAs
Residencial	-	15.813	75	137	4.744	17.959
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,87	15.813	75	137	4.744	17.959

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

--

OBJETIVOS

El límite del borde no consolidado sujeta urbano en la zona suroeste de Las Norias, en continuidad con estructura urbana existente. La coexistencia de los usos residenciales plurifamiliares y unifamiliares.

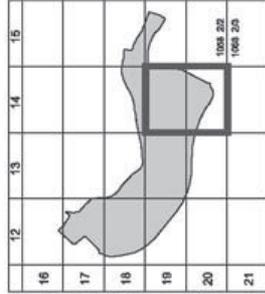
DETERMINACIONES VINCUANTES

El trazado y características de los viles señalados en planos como de carácter estructurante, los cuales cotarán con anchura igual o superior a la acotada.
La continuidad señalada en los planes de los viles procedentes de los existentes, o en su caso de los nuevos alineados por el PGOU, en el suelo consolidado, o U.P. colindantes que los afectan que cuenten con aprobación previa.
La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planes.

OBSERVACIONES

(*) En caso de mantenimiento íntegro de la ordenación indicada (viario y usos pormenorizados) su desarrollo podrá realizarse solo con Proyecto de Urbanización.
Su configuración de las promotoras a la U.P. impulsar las aguas residuales hasta la estación elevadora que se indique al Ayuntamiento en cada caso.
Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

LOCALIZACIÓN



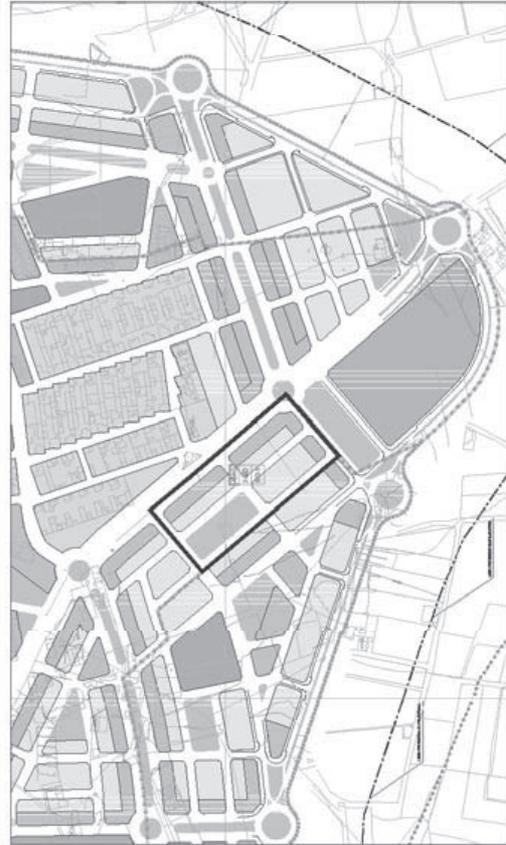
CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m ² t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones	Superficie m ²
R.Plurifamiliar C2	9.456	1,00	1,03	9.753	Espacios Libres	2.590
R.Plurifamiliar A	751	1,00	0,85	638	Equipamientos	1.000
R. Unifamiliar AD	5.606	1,00	1,35	7.568	TOTAL	3.590
-	-	-	-	-	Viario	7.913
TOTAL	15.813	-	-	17.959		

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	E.Detalle	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

ORDENACIÓN



Clase de suelo:
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
Núcleo: LAS NORIAS

Identificación PGOU:
SUNC-B-ND

Área de reporte:
AR-ND-1

Hoja:
1088-19/13, 19/14, 20/13 20/14

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m ²	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m ² /m ²	Aprovech. Medio UA/m ²	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
13.315	541	0,98450	13.641	12.277	1.364	-
Uso Global m²	Coefficiente Edificabilidad m²t/m²s	Edificabilidad máxima m²t	Densidad de Viviendas Viv./Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m²t	Aprovech. Objetivo UAs
Residencial	-	13.315	75	100	3.994	13.641
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	1,00	13.315	75	100	3.994	13.641

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

D.C.S.U.: 541 m ²

OBJETIVOS

El remate del fondo no consolidado suelo urbano en la zona sur de Las Norias, en continuidad con la estructura urbana existente. La coexistencia de usos residenciales plurifamiliares y unifamiliares.

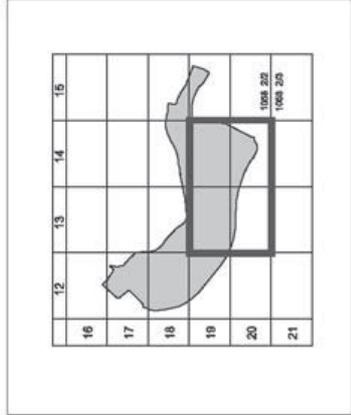
DETERMINACIONES VINCUANTES

El trazado y características de los viles señalados en planos como de carácter estructuralmente, los cuales cotarán con anchura igual o superior a la acotada.
La continuidad señalada en los planes de los viles procedentes de los existentes, o en su caso de los nuevos alineados por el PGOU, en el suelo consolidado, o U.P. colindantes que los afecten que cuenten con aprobación previa.
La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos.

OBSERVACIONES

(*) En caso de mantenimiento íntegro de la ordenación indicada (Viento y usos pormenorizados) su desarrollo podrá realizarse solo con Proyecto de Urbanización.
Se dará continuidad (o en su caso se resolverá la transición a otra delimita) a las ordenanzas recogidas en marzanzas comunes con el suelo consolidado, o cualquier de las U.P. o Sectores colindantes que cuenten con aprobación previa.
Sin perjuicio de las promotoras o U.P. impulsar las mejoras residuales hasta la estación elevadora que le indique el Ayuntamiento en cada caso.
Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

LOCALIZACIÓN



CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m ² t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones	Superficie m ²
R.Plurifamiliar C2	10.557	0,95	1,05	10.522	Espacios Libres	1.380
R.Plurifamiliar A	879	0,95	0,85	710	Equipamientos	900
R. Unifamiliar AD	1.878	0,95	1,35	2.409	TOTAL	2.280
-	-	-	-	-	Viarío	6.267
TOTAL	13.315	-	-	13.641		

ORDENACIÓN



DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	E.Detalle	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

Clase de suelo: SUJEO URBANO NO CONSOLIDADO
Núcleo: LAS NORIAS

Identificación PGOU: SUNC-9-ND

Área de reparto: AR-ND-1

Hoja: 1058-19/13, 19/14, 20/13, 20/14

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m ²	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m ² /m ²	Aprovech. Medio UA/m ²	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
14.571	1.473	0,98450	15.795	14.216	1.580	-
Uso Global m ²	Coefficiente Edificabilidad m ² t/m ² s	Edificabilidad máxima m ² .t	Densidad de Viviendas Viv./Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m ² .t	Aprovech. Objetivo UAs
Residencial	-	14.571	75	109	4.371	15.795
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	1,00	14.571	75	109	4.371	15.795

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

D.C.S.U.: 1.473 m²

OBJETIVOS

El remate del fondo no consolidado sujeta urbano en la zona sur de Las Norias, en continuidad con la estructura urbana existente. La coexistencia de usos residenciales plurifamiliares y unifamiliares.

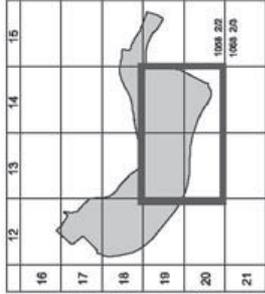
DETERMINACIONES VINCUANTES

El trazado y canalización de los viarios señalados en planos como de carácter estructuralmente, los cuales cotarán con anchura igual o superior a la acotada. La continuidad señalada en los planes de los viarios procedentes de los existentes, o en su caso de los nuevos alineados por el PGOU, en el suelo consolidado, o U.P. colindantes que los atiendan que cuenten con aprobación previa. La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos.

OBSERVACIONES

(*) En caso de mantenimiento íntegro de la ordenación indicada (viario y usos pormenorizados) su desarrollo podrá realizarse solo con Proyecto de Urbanización. Si en configuración de las promociones o la U.P. impulsar las aguas residuales hasta la estación elevadora que se indique al Ayuntamiento en cada caso. Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

LOCALIZACIÓN



CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m ² t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones	Superficie m ²
R.Plurifamiliar C2	10.653	0,97	1,07	11.106	Espacios Libres	1.876
R.Plurifamiliar A	909	0,97	0,85	749	Equipamientos	980
R. Unifamiliar AD	3.009	0,97	1,35	3.940	TOTAL	2.856
-	-	-	-	-	Viario	6.075
TOTAL	14.571	-	-	15.795		

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	E.Detalle	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

ORDENACIÓN



E1/S000 N

Clase de suelo: **SUELO URBANO NO CONSOLIDADO** / Núcleo: **LAS NORIAS** / Identificación PGOU: **SUNC-10-N0** / Área de reparto: **AR-ND-1** / Hoja: **1058-19/13, 20/13**

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m ²	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m ² /m ²	Aprovech. Medio U/A/m ²	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
16.894	10.443	0,98450	26.913	24.222	2.691	-
Uso Global m²	Coefficiente Edificabilidad m²/m²s	Edificabilidad máxima m²/t	Densidad de Viviendas Viv./Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m²/t	Aprovech. Objetivo UAs
Residencial	-	16.894	75	127	5.068	26.913
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	1,00	16.894	75	127	5.068	26.913

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

D.C.S.U.: 10.443 m ²

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m ² t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones	Superficie m ²
R.Plurifamiliar C2	8.523	0,97	1,70	14.050	Espacios Libres	978
R.Plurifamiliar C3	6.573	0,97	1,70	10.836	Equipamientos	-
R.Plurifamiliar A	675	0,97	0,85	557	TOTAL	978
R.Unifamiliar AD	1.123	0,97	1,35	1.471	Vivario	7.099
TOTAL	16.894	-	-	26.913		

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	E.Detalle	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

OBJETIVOS

El remate del fondo no consolidado suelo urbano en la zona sur de Las Norias, en continuidad con la estructura urbana existente. La coexistencia de usos residenciales plurifamiliares y unifamiliares.

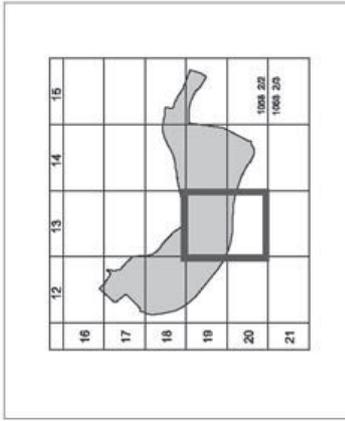
DETERMINACIONES VINCUANTES

El trazado y caracterización de los viles señalados en planos como de carácter estructuralmente, los cuales cotarán con anchura igual o superior a la acotada. La continuidad señalada en los planes de los viles procedentes de los existentes, o en su caso de los nuevos alineados por el PGOU, en el suelo consolidado, o U.P. colindantes que los atiendan que cuenten con aprobación previa. La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos.

OBSERVACIONES

(*) En caso de mantenimiento íntegro de la ordenación indicada (viario y usos pormenorizados) su desarrollo podrá realizarse solo con Proyecto de Urbanización. Se dará continuidad (o en su caso se resolverá la transición a otra delimita) a las ordenanzas recogidas en marzanzas comunes con el suelo consolidado, o cualquier de la U.P. o Sectores colindantes que cuenten con aprobación previa. Sin perjuicio de las promotoras o la U.P. impulsar las aguas residuales hasta la estación elevadora que le indique el Ayuntamiento en cada caso. Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN



Clase de suelo: **SUELO URBANO NO CONSOLIDADO** / Núcleo: **LAS NORIAS** / Identificación PGOU: **SUNC-11-N0** / Área de reparto: **AR-ND-1** / Hoja: **1058-19/13, 20/13**

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m ²	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m ²	Aprovech. Medio UA / m ²	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
11.205	-	0,98450	11.031	9.928	1.103	0
Uso Global m²	Coefficiente Edificabilidad m²t / m²s	Edificabilidad máxima m²t	Densidad de Viviendas Vv / Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m²t	Aprovech. Objetivo UAs
Residencial	-	9,367	75	84	2.810	11.031
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,84	9.367	75	84	2.810	11.031

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

--

OBJETIVOS

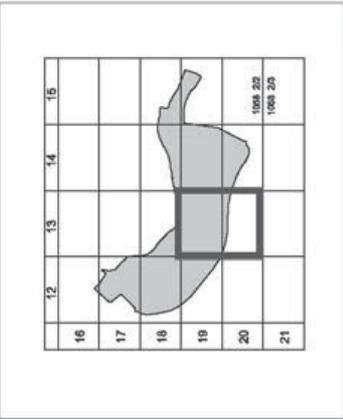
El remate del fondo no consolidado suelo urbano en la zona sur de Las Norias, en continuidad con la estructura urbana existente. La coexistencia de usos residenciales plurifamiliares y unifamiliares.

DETERMINACIONES VINCUANTES
El trazado y caracterización de los viles señalados en planos como de carácter estructural, los cuales cotarán con anchura igual o superior a la acotada. La continuidad señalada en los planes de los viles procedentes de los existentes, o en su caso de los nuevos alineados por el PGOU, en el suelo consolidado, o U.P. colindantes que les atiendan que cuenten con aprobación previa. La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos.

OBSERVACIONES

(*) En caso de mantenimiento íntegro de la ordenación indicada (viario y usos pormenorizados) su desarrollo podrá realizarse solo con Proyecto de Urbanización. Se dará continuidad (o en su caso se resolverá la transición a otra delimita) a las ordenanzas recogidas en marzanas comunes con el suelo consolidado, o cuadrículas de IU o Sectores colindantes que cuenten con aprobación previa. Sin perjuicio de las promotoras o IU, U.P. impulsar las mejoras residuales hasta la estación elevadora que le indique el Ayuntamiento en cada caso. Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

LOCALIZACIÓN



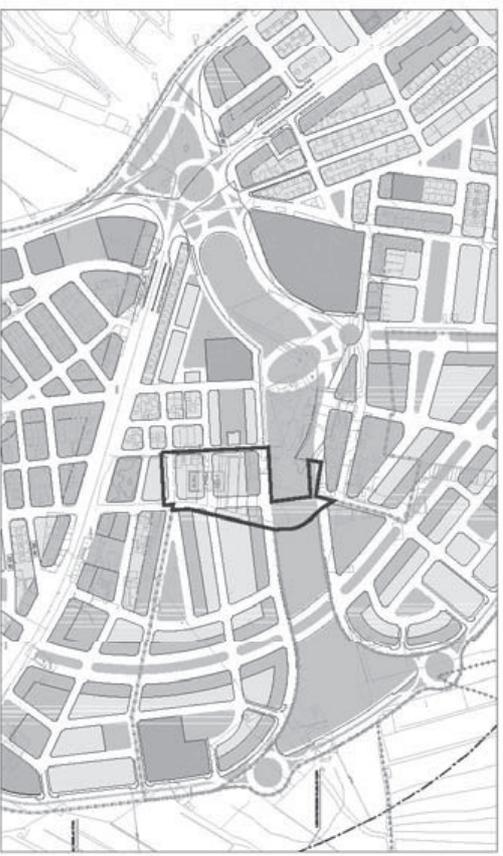
CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m ² t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones	Superficie m ²
R.Plurifamiliar C2	3.267	0,97	1,00	3.169	Espacios Libres	1.764
R.Plurifamiliar A	259	0,97	0,85	214	Equipamientos	-
R. Unifamiliar AD	5.841	0,97	1,35	7.649	TOTAL	1.764
-	-	-	-	-	Viario	4.510
TOTAL	9.367	-	-	11.031		

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	E.Detalle	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

ORDENACIÓN



E1/S000 N

Clase de suelo: **SUELO URBANO NO CONSOLIDADO** / Hoja: **1088-17/12, 18/12**
 Núcleo: **LAS NORIAS** / Área de reparto: **AR-ND-2**
 Identificación PGOU: **SUNC-12-N0**

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m ²	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m ²	Aprovech. Medio UA / m ²	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
7.278	1.648	0,49040	4.377	3.940	438	0
Uso Global m ²	Coeficiente Edificabilidad m ² t / m ² s	Edificabilidad máxima m ² t	Densidad de Viviendas Viv / Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m ² t	Aprovech. Objetivo UAs
Residencial	-	1.606	22,07	16	482	1.853
Actividades Económicas	-	2.451	-	-	-	2.525
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,56	4.057	22,07	16	482	4.377

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

D.C.S.U.: 1.648 m ²

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m ² t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones	Superficie m ²
R.Plurifamiliar C3	1.606	1,03	1,12	1.853	Espacios Libres	70
-	-	-	-	-	Equipamientos	-
Act. Econ. AE2	2.451	1,03	1,00	2.525	TOTAL	70
-	-	-	-	-	Viarío	3.655
TOTAL	4.057	-	-	4.377		

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	E. Detalle	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

OBJETIVOS

El remate del bloque no consolidado sufre urbano en la zona oeste de Las Norias, en conformidad con la estructura urbana existente. La zonificación entre usos residenciales y terciarios.

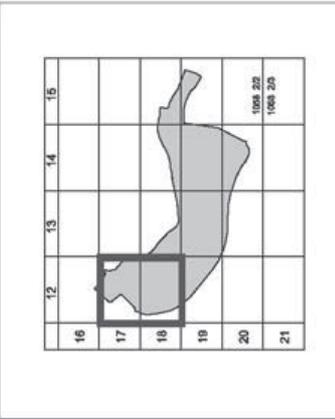
DETERMINACIONES VINCUANTES

El trazado y caracterización de los viiles señalados en planos como de carácter estructural, los cuales cotarán con anchura igual o superior a la acotada. La continuidad señalada en planos o los viiles procedentes de los existentes, o en su caso de los nuevos alineados por el PGOU, en el suelo consolidado, o U.P. colindante que los atiendan que cuenten con aprobación previa.

OBSERVACIONES

(*) En caso de mantenimiento íntegro de la ordenación indicada (viarío y usos pormenorizados) su desarrollo podrá realizarse solo con Proyecto de Urbanización. Si en configuración de las promotoras o la U.P. impulsar las aguas residuales hasta la estación elevadora que se indique al Ayuntamiento de Sevilla, se podrá considerar como obra de saneamiento. Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN



E1/5000 N

Clase de suelo: **SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**
 Núcleo: LAS NORIAS

Identificación PGOU:
 SUNC-13-N0

Área de reporte:
 AR-ND-1

Hoja:
 1058-17/12, 18/12

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m ²	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m ²	Aprovech. Medio UA / m ²	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
13.187	2.993	0,98450	15.929	14.336	1.593	-
Uso Global m ²	Coficiente Eficacibilidad m ² /m ² s	Eficacibilidad máxima m ² /t	Densidad de Viviendas Viv./Ha	Nº máximo viviendas	Eficacibilidad V.P.O. m ² /t	Aprovech. Objetivo UAs
Residencial	-	13.185	75	99	3.956	15.929
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	1,00	13.185	75	99	3.956	15.929

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

D.C.S.U.: 2.993 m²

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Eficacibilidad máxima m ² t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones	Superficie m ²
R.Plurifamiliar C2	4.868	1,00	1,00	4.868	Espacios Libres	1.872
R.Plurifamiliar C3	6.226	1,00	1,35	8.431	Equipamientos	718
R. Plurifamiliar A	386	1,00	0,85	328	TOTAL	2.590
R. Unifamiliar AD	1.705	1,00	1,35	2.302	Vivario	5.321
TOTAL	13.185	-	-	15.929		

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	E.Detalle	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2.5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific.	-

OBJETIVOS

Completar la ordenación de vacíos o consolidación dentro del suelo urbano en la zona oeste de Las Norias, en continuidad con la estructura urbana existente.
 La cohesión de usos residenciales plurifamiliares y unifamiliares.

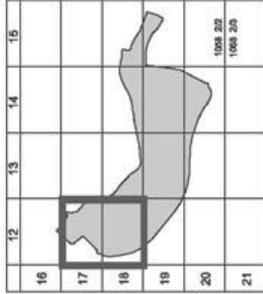
DETERMINACIONES VINCUANTES

El trazado y características de los viles señalados en planos como de carácter estructural, los cuales cotarán con anchura igual o superior a la acotada.
 La continuidad señalada en los planes de los viles procedentes de los existentes, o en su caso de los nuevos alineados por el PGOU, en el suelo consolidado, o U.P. colindantes que los afectan que cuenten con aprobación previa.
 La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planes.

OBSERVACIONES

(*) En caso de mantenimiento íntegro de la ordenación indicada (vial y usos pormenorizados) su desarrollo podrá realizarse solo con Proyecto de Urbanización.
 Se dará continuidad (o en su caso se resolverá la transición a otra distinta) a las ordenanzas recogidas en manzanas comunes con cualquiera de los U.P. o Sectores censales que cuenten con aprobación previa.
 Será obligación de los promotores o U.P. impulsar las aguas residuales hasta la estación elevadora que le indique el Ayuntamiento en el caso de ser necesario.
 Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN



E1/S000 N

Clase de suelo: SUJELO URBANO NO CONSOLIDADO
 Núcleo: LAS NORIAS

Identificación PGOU: SUNC-14-N0

Área de reporte: AR-ND-1

Hoja: 1058-17/12, 18/12

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m ²	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m ²	Aprovech. Medio UA / m ²	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
13.901	4.187	0,98450	17.808	16.027	1.781	-
Uso Global m²	Coefficiente Edificabilidad m²t / m²s	Edificabilidad máxima m².t	Densidad de Viviendas Viv./Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m².t	Aprovech. Objetivo UAs
Residencial	-	13.901	75	104	4.170	17.808
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	1,00	13.901	75	104	4.170	17.808

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

D.C.S.U.: 4.187 m²

OBJETIVOS

Completar la ordenación de vacíos o consolidación dentro del suelo urbano en la zona oeste de Las Norias, en continuidad con la estructura urbana existente.
 La coexistencia de usos residenciales plurifamiliares y unifamiliares.

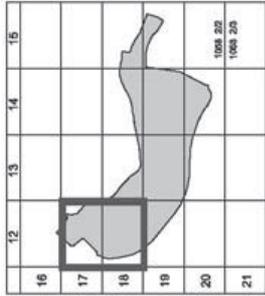
DETERMINACIONES VINCUANTES

El trazado y canalización de los viiles señalados en planos como de carácter estructuralmente, los cuales cotarán con anchura igual o superior a la acotada.
 La continuidad señalada en los planes de los viiles procedentes de los existentes, o en su caso de los nuevos alineados por el PGOU, en el suelo consolidado, o U.P. colindante que los afecten que cuenten con aprobación previa.
 La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planes.

OBSERVACIONES

(*) En caso de mantenimiento íntegro de la ordenación indicada (viario y usos pormenorizados) su desarrollo podrá realizarse solo con Proyecto de Urbanización.
 Si se modifica alguna de las promociones o la U.P. impulsar las aguas residuales hasta la estación elevadora que se indique al Ayuntamiento de Sevilla.
 Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

LOCALIZACIÓN



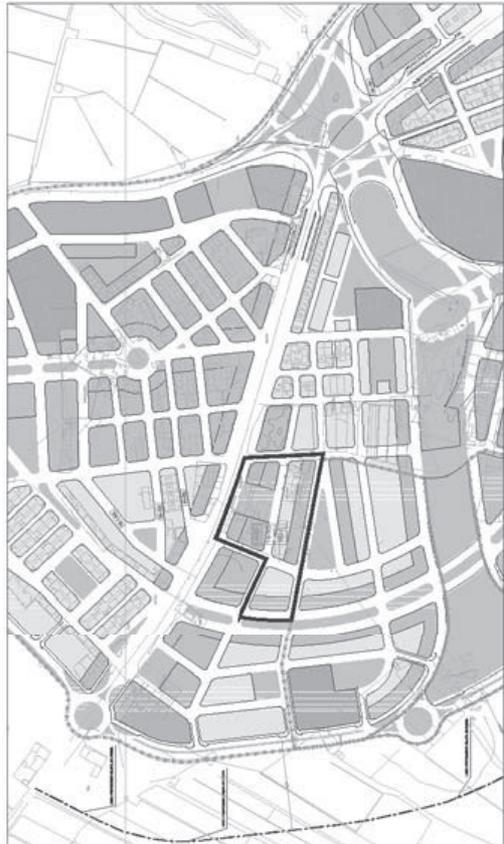
CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m ² t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones	Superficie m ²
R.Plurifamiliar C2	3.958	1,00	1,00	3.958	Espacios Libres	1.318
R.Plurifamiliar C3	6.119	1,00	1,45	8.844	Equipamientos	600
R.Plurifamiliar A	314	1,00	0,85	267	TOTAL	1.918
R. Unifamiliar AD	3.510	1,00	1,35	4.739	Viario	5.650
TOTAL	13.901	-	-	17.808		

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	E. Detalle	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

ORDENACIÓN



E1/S000 N

Clase de suelo: **SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**
 Núcleo: LAS NORIAS

Identificación PGOU:
 SUNC-15-N0

Área de reparto:
 AR-ND-1

Hoja:
 1058-17/12, 18/12

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m ²	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m ²	Aprovech. Medio UA / m ²	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
14.508	742	0,98450	15.014	13.512	1.501	-
Uso Global m²	Coficiente Edificabilidad m²/m²s	Edificabilidad máxima m².t	Densidad de Viviendas Viv./Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m².t	Aprovech. Objetivo UAs
Residencial	-	11,478	75	109	3,443	15,014
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,79	11,478	75	109	3,443	15,014

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

D.C.S.U.: 742 m ²

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m ² .t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones	Superficie m ²
R.Plurifamiliar C2	1.233	1,00	1,00	1.233	Espacios Libres	1.144
R.Plurifamiliar C3	5.645	1,00	1,35	7.620	Equipamientos	1.508
R.Plurifamiliar A	98	1,00	0,85	83	TOTAL	2.652
R.Unifamiliar AD	4.502	1,00	1,35	6.078	Viviario	6.112
TOTAL	11.478	-	-	15.014		

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	E.Detalle	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

OBJETIVOS

El estado del suelo no consolidado sufre urbano en la zona oeste de Las Norias, en continuidad con la estructura urbana existente. La coexistencia de usos residenciales plurifamiliares y unifamiliares.

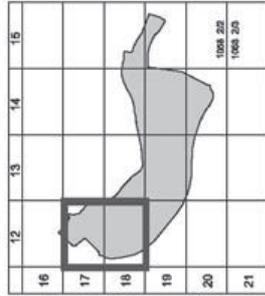
DETERMINACIONES VINCUANTES

El trazado y características de los viles señalados en planos como de carácter estructural, los cuales cotarán con anchura igual o superior a la acotada. La continuidad señalada en los planes de los viles procedentes de los existentes, o en su caso de los nuevos alineados por el PGOU, en el suelo consolidado, o U.P. colindantes que los afectan que cuenten con aprobación previa. La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planes.

OBSERVACIONES

(*) En caso de mantenimiento íntegro de la ordenación indicada (viario y usos pormenorizados) su desarrollo podrá realizarse solo con Proyecto de Urbanización. Se dará continuidad (o en su caso se resolverá la transición a otra distinta) a las ordenanzas recogidas en manzanas comunes con cualquiera de los U.P. o Sectores censales que cuenten con aprobación previa. Será obligación de los promotores o U.P. impulsar las aguas residuales hasta la estación elevadora que le indique el Ayuntamiento de Sevilla. Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN



E1/S000 N

Clase de suelo: **SUELO URBANO NO CONSOLIDADO** / Núcleo: **LAS NORIAS** / Identificación PGOU: **SUNC-16-N0** / Área de reparto: **AR-ND-1** / Hoja: **1058-17/12, 18/12**

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m ²	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m ²	Aprovech. Medio UA / m ²	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
6.774	506	0,98450	7.167	6.450	717	0
Uso Global m ²	Coeficiente Edificabilidad m ² t / m ² s	Edificabilidad máxima m ² .t	Densidad de Viviendas Viv./Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m ² .t	Aprovech. Objetivo UAs
Residencial	-	5.309	75	51	1.593	7.167
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,78	5.309	75	51	1.593	7.167

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

D.C.S.U.: 506 m ²

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m ² t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones	Superficie m ²
R.Plurifamiliar AD	5.309	1,00	1,35	7.167	Espacios Libres	70
-	-	-	-	-	Equipamientos	-
-	-	-	-	-	TOTAL	70
TOTAL	5.309	-	-	7.167	Viarío	3.165

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	E.Detalle	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

OBJETIVOS

El remate del fondo no consolidado sufre urbano en la zona oeste de Las Norias, en continuidad con estructura urbana existente. La coexistencia de usos residenciales plurifamiliares y unifamiliares.

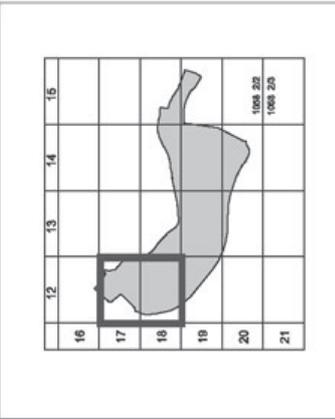
DETERMINACIONES VINCUANTES

El trazado y caracterización de los viles señalados en planos como de carácter estructural, los cuales cotarán con anchura igual o superior a la acotada. La continuidad señalada en los planes de los viles procedentes de los existentes, o en su caso de los nuevos alineados por el PGOU, en el suelo consolidado, o U.P. colindantes que los afecten que cuenten con aprobación previa. La localización básica de los espacios libres y equipamientos señalados en los planes.

OBSERVACIONES

(*) En caso de mantenimiento íntegro de la ordenación indicada (Vierlo y usos pormenorizados) su desarrollo podrá realizarse solo con Proyecto de Urbanización. Se dará continuidad (o en su caso se resolverá la transición a otra distinta) a las ordenanzas recogidas en manzanas comunes con cualquiera de los U.P. o Secciones censales que cuenten con aprobación previa. Será obligación de los promotores o U.P. impulsar los aguas residuales hasta la estación elevadora que le indique el Ayuntamiento de Sevilla. Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN



E1/S000 N

Clase de suelo: **SUELO URBANO NO CONSOLIDADO** / Núcleo: **LAS NORIAS** / Hoja: **1058-17/12**
 Identificación PGOU: **SUNC-17-N0** / Área de reparto: **AR-ND-1**

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m ²	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m ²	Aprovech. Medio UA / m ²	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
4.657	305	0,98450	4.885	4.397	489	0
Uso Global m ²	Coefficiente Edificabilidad m ² t / m ² s	Edificabilidad máxima m ² t	Densidad de Viviendas Viv / Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m ² t	Aprovech. Objetivo UAs
Residencial	-	3.809	75	35	1.143	4.885
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,82	3.809	75	35	1.143	4.885

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

D.C.S.U.: 305 m ²

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m ² t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones	Superficie m ²
R.Plurifamiliar AD	3.809	0,95	1,35	4.885	Espacios Libres	-
-	-	-	-	-	Equipamientos	-
-	-	-	-	-	TOTAL	-
-	-	-	-	-	Viviario	2.118
TOTAL	3.809	-	-	4.885		

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	E.Detalle	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

OBJETIVOS

El remate del loteo no consolidado suelo urbano en la zona noroeste de Las Norias, en continuidad con estructura urbana existente.

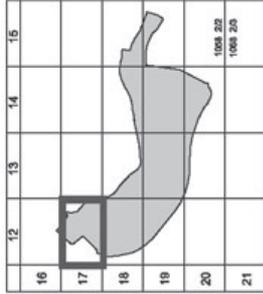
DETERMINACIONES VINCUANTES

El trazado y características de los vios señalados en planos como de carácter estructural, los cuales cotarán con anchura igual o superior a la acotada.
 La continuidad señalada en planos o los vios procedentes de los existentes, o en su caso de los nuevos alineados por el PGOU, en el suelo consolidado, o U.P. colindante que los atienden que cuenten con aprobación previa.

OBSERVACIONES

(*) En caso de mantenimiento íntegro de la ordenación indicada (viento y usos pormenorizados) su desarrollo podrá realizarse solo con Proyecto de Urbanización.
 Si, para continuidad (o en su caso o resolverá la tramitación a otra distinta) a las ordenanzas recogidas en manzanas comunes con cualquier de las U.P. colindantes de cuantiar con aprobación previa.
 Será obligador de los promotores o la U.P. impulsar las aguas residuales hasta la estación elevadora que le indique el Ayuntamiento.
 Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN



Clase de suelo: **SUELO URBANO NO CONSOLIDADO** / Núcleo: **LAS NORIAS** / Identificación PGOU: **SUNC-18-N0** / Área de reparto: **AR-ND-2** / Hoja: **1058-13/12, 17/12**

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m ²	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m ²	Aprovech. Medio UAs / m ²	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
18.320	1.222	0,49040	9.583	8.625	958	-
Uso Global m ²	Coeficiente Edificabilidad máxima m ² t / m ² s	Edificabilidad máxima m ² t	Densidad de Viviendas Viv / Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m ² t	Aprovech. Objetivo UAs
-	-	-	-	-	-	-
Actividades Económicas	-	10,870	-	-	-	9,583
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,59	10,870	-	-	-	9,583

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

D.C.S.U.: 1.222 m²

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m ² t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones	Superficie m ²
-	-	-	-	-	Espacios Libres	-
-	-	-	-	-	Equipamientos	-
Act. Econ. AE2	10,870	0,97	0,91	9,583	TOTAL	-
-	-	-	-	-	Viviario	5.532
TOTAL	10,870	-	-	9,583		

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	E. Detalle	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

OBJETIVOS

El remate del borde no consolidado suelo urbano para usos terciarios en la zona noroeste de Las Norias, n. continuidad con la estructura urbana existente.

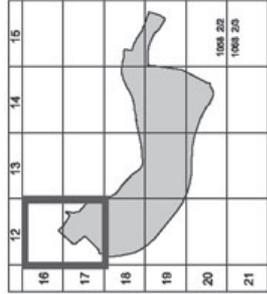
DETERMINACIONES VINCUANTES

El trazado y caracterización de los vios señalados en planos como de carácter estructural, los cuales cotarán con anchura igual o superior a la acotada. La continuidad señalada en planos o los vios procedentes de los existentes, o en su caso de los nuevos alineados por el PGOU, en el suelo consolidado, o U.P. colindante que los atienden que cuenten con aprobación previa.

OBSERVACIONES

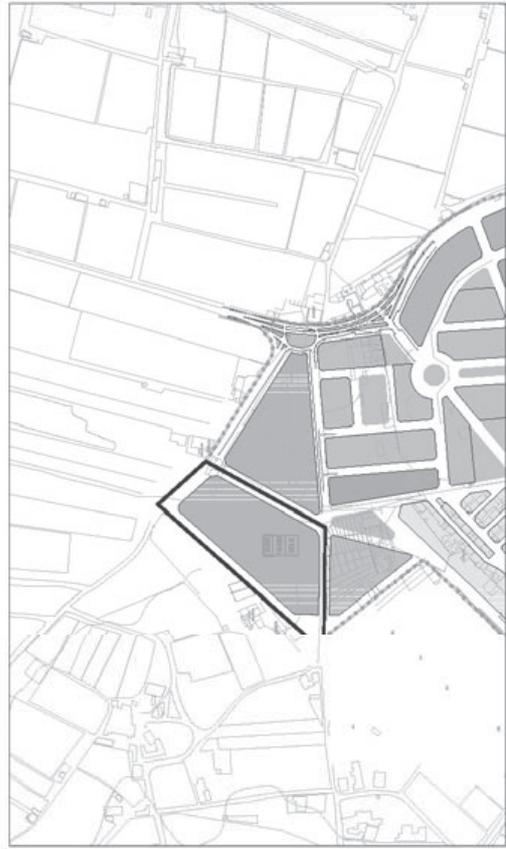
(*) En caso de mantenimiento íntegro de la ordenación indicada (viviario y usos pormenorizados) su desarrollo podrá realizarse solo con Proyecto de Urbanización. Sin obligación de las promotoras o la U.P. impulsar las aguas residuales hasta la estación elevadora que se indique al Ayuntamiento de Sevilla. Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN

E1/5000 N



Ciudad de suelo:
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
 Núcleo: LAS NORIAS

Identificación PGOU:
SUNC-19-N0

Área de reparto:
AR-ND-2

Hoja:
1058-13/12, 17/12

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m ²	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m ²	Aprovech. Medio UA / m ²	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
16.398	2.289	0,49040	9.164	8.248	916	0
Uso Global m²	Coeficiente Edificabilidad máxima m²t / m²s	Densidad de Viviendas Viv / Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m² t	Aprovech. Objetivo UAs	
-	-	-	-	-	-	
Actividades Económicas	-	9.164	-	-	9.164	
-	-	-	-	-	-	
TOTAL	0,56	9.164	-	-	9.164	

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

D.C.S.U.: 2.289 m²

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m ² t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones	Superficie m ²
-	-	-	-	-	Espacios Libres	472
-	-	-	-	-	Equipamientos	-
Act. Econ. AE2	9.164	1,00	1,00	9.164	TOTAL	472
-	-	-	-	-	Viarío	5.146
TOTAL	9.164	-	-	9.164		

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	E. Detalle	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

OBJETIVOS

El remate del borde no consolidado suelo urbano para usos terciarios en la zona noroeste de Las Norias, en continuidad con la estructura urbana existente.

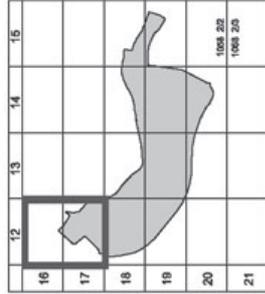
DETERMINACIONES VINCUANTES

El trazado y caracterización de los viños señalados en planos como de carácter estructural, los cuales contarán con anchura igual o superior a la acotada.
 La continuidad señalada en planos o los viños procedentes de los existentes, o en su caso de los nuevos alineados por el PGOU, en el suelo consolidado, o U.P. colindante que los atienden que cuenten con aprobación previa.

OBSERVACIONES

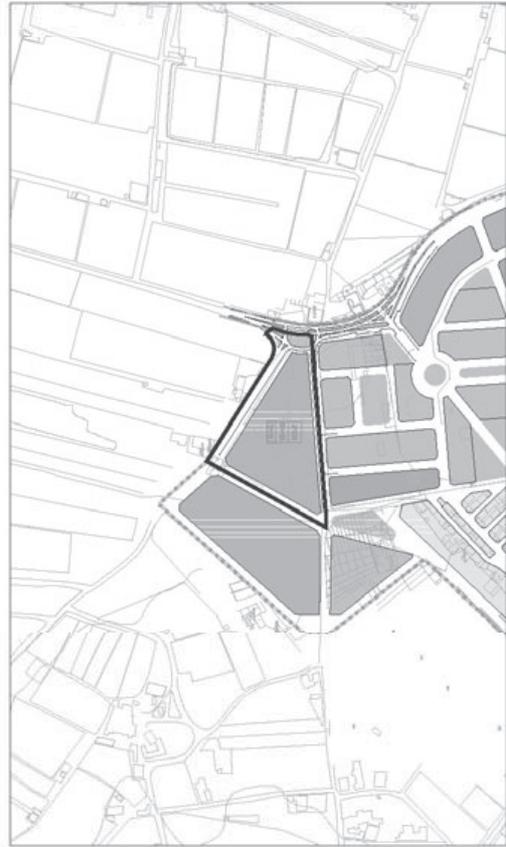
(*) En caso de mantenimiento íntegro de la ordenación indicada (viarío y usos pormenorizados) su desarrollo podrá realizarse solo con Proyecto de Urbanización.
 Sin obligación de las promotoras o la U.P. impulsar las aguas residuales hasta la estación elevadora que se indique al Ayuntamiento de Sevilla.
 Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN

E1/5000 N



Clase de suelo: **SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**
 Núcleo: LAS NORIAS

Identificación PGOU:
 SUNC-20-N0

Área de reparto:
 AR-ND-1

Hoja:
 1058-13/12, 17/12

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m ²	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m ²	Aprovech. Medio UJA / m ²	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
10.299	1.353	0,98450	11.471	10.324	1.147	0
Uso Global m²	Coefficiente Edificabilidad m²/m²s	Edificabilidad máxima m²t	Densidad de Viviendas Viv./Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m²t	Aprovech. Objetivo UAs
Residencial	-	8.944	75	77	2.683	11.471
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,87	8.944	75	77	2.683	11.471

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

D.C.S.U.: 1,353 m²

OBJETIVOS

El remate del borde no consolidado suelo urbano en la zona noroeste de Las Norias, en continuidad con la estructura urbana existente.

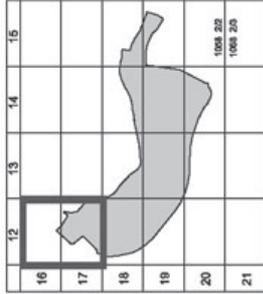
DETERMINACIONES VINCUANTES

El trazado y características de los vias señalados en planos como de carácter estructuralmente, los cuales cotarán con anchura igual o superior a la acotada.
 La continuidad señalada en los planos de los vias procedentes de los existentes o en su caso de los nuevos alineados por el PGOU, en el suelo consolidado, o U.P. colindantes que se afectan que cuenten con aprobación previa.
 La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos.

OBSERVACIONES

(*) En caso de mantenimiento íntegro de la ordenación indicada (vial y usos pormenorizados) su desarrollo podrá realizarse solo con Proyecto de Urbanización.
 Si se opta por la modificación de las promociones o la U.P. impulsar las aguas residuales hasta la estación elevadora que se indique al Ayuntamiento de Sevilla.
 Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

LOCALIZACIÓN



CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m ² t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones	Superficie m ²
R.Plurifamiliar C3	8.944	0,95	1,35	11.471	Espacios Libres	1.200
-	-	-	-	-	Equipamientos	538
-	-	-	-	-	TOTAL	1.738
TOTAL	8.944	-	-	11.471	Vialidad	4.420

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	E.Detalle	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

ORDENACIÓN



E1/5000 N

Clase de suelo: **SUELO URBANO NO CONSOLIDADO** / Hoja: **1058-18/13, 19/13**
 Núcleo: **LAS NORIAS** / Área de reparto: **AR-ND-1**
 Identificación PGOU: **SUNC-21-N0**

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m ²	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m ²	Aprovech. Medio U.A./m ²	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
5.196	183	0,98450	5.296	4.766	530	0
Uso Global m ²	Coefficiente Edificabilidad m ² /m ² s	Edificabilidad máxima m ² t	Densidad de Viviendas Viv./Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m ² t	Aprovech. Objetivo UAs
Residencial	-	4.560	75	39	1.368	5.296
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,88	4.560	75	39	1.368	5.296

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

D.C.S.U.: 183 m ²

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m ² t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones	Superficie m ²
R.Plurifamiliar C2	2.208	1,00	1,00	2.208	Es pacios Libres	457
R.Plurifamiliar C3	2.177	1,00	1,35	2.939	Equipamientos	-
R. Plurifamiliar A	175	1,00	0,85	149	TOTAL	457
-	-	-	-	-	Vivario	3.131
TOTAL	4.560	-	-	5.296		

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	E.Detalle	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

OBJETIVOS

El remate del fondo no consolidado sufre urbano en la zona norte de Las Norias, en continuidad con la estructura urbana existente. La coexistencia de usos residenciales plurifamiliares y unifamiliares.

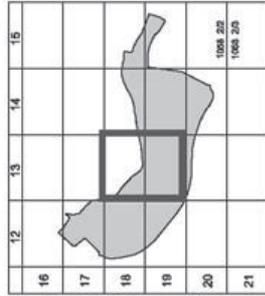
DETERMINACIONES VINCUANTES

El trazado y caracterización de los viiles señalados en planos como de carácter estructural, los cuales cotarán con anchura igual o superior a la acotada. La continuidad señalada en planos o los viiles procedentes de los existentes, o en su caso de los nuevos alineados por el PGOU, en el suelo consolidado, o U.P. colindante que los afectan que cuenten con aprobación previa.

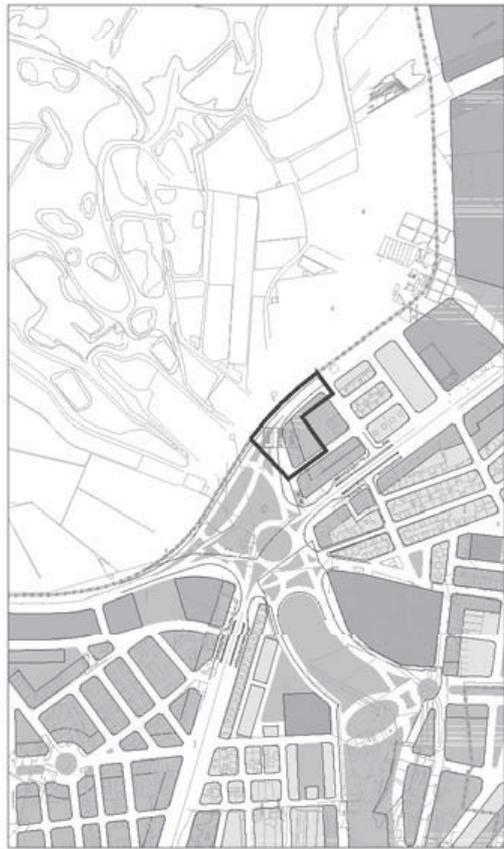
OBSERVACIONES

(*) En caso de mantenimiento íntegro de la ordenación indicada (vieiro y usos pormenorizados) su desarrollo podrá realizarse solo con Proyecto de Urbanización. Se dará continuidad (o en su caso se resolverá la transición a otra distinta) a las ordenanzas recogidas en manzanas comunes con cualquier de las U.P. colindantes de cuarenta con aprobación previa. Será obligación de los promotores o la U.P. impulsar las aguas residuales hasta la estación elevadora que le indique el Ayuntamiento en cada caso.

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN



E1/S000 N

Clase de suelo: **SUELO URBANO NO CONSOLIDADO** / Núcleo: LAS NORIAS / Identificación PGOU: **SUNC-22-N0** / Área de reparto: **AR-ND-2** / Hoja: **1058-18/13, 19/13**

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m ²	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m ²	Aprovech. Medio UA / m ²	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
12.788	3.272	0,49040	7.876	7.088	788	-
Uso Global m ²	Coefficiente Edificabilidad m ² /m ² s	Edificabilidad máxima m ² .t	Densidad de Viviendas Viv./Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m ² .t	Aprovech. Objetivo UAs
Residencial	-	3.288	25,71	33	986	4.141
Actividades Económicas	-	3.626	-	-	-	3.735
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,54	6.914	25,71	33	986	7.876

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

D.C.S.U.: 3.272 m ²

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m ² .t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones	Superficie m ²
R.Unifamiliar AD	3.288	1,03	1,22	4.141	Espacios Libres	-
-	-	-	-	-	Equipamientos	600
Act. Econ. AE2	3.626	1,03	1,00	3.735	TOTAL	600
-	-	-	-	-	Viarío	5.730
TOTAL	6.914	-	-	7.876		

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	E. Detalle	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

OBJETIVOS

El frente del fondo no consolidado suelo urbano en la zona norte de Las Norias, en continuidad con la estructura urbana existente. La zonificación, entre usos residenciales y terciarios separados por vias.

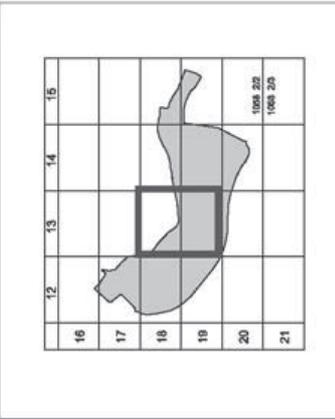
DETERMINACIONES VINCUANTES

El trazado y características de los viles señalados en planos como de carácter estructural, los cuales cotarán con anchura igual o superior a la acotada. La continuidad señalada en planos o los viles procedentes de los existentes, o en su caso de los nuevos alineados por el PGOU, en el suelo consolidado, o U.P. colindante que los afectan que cuenten con aprobación previa.

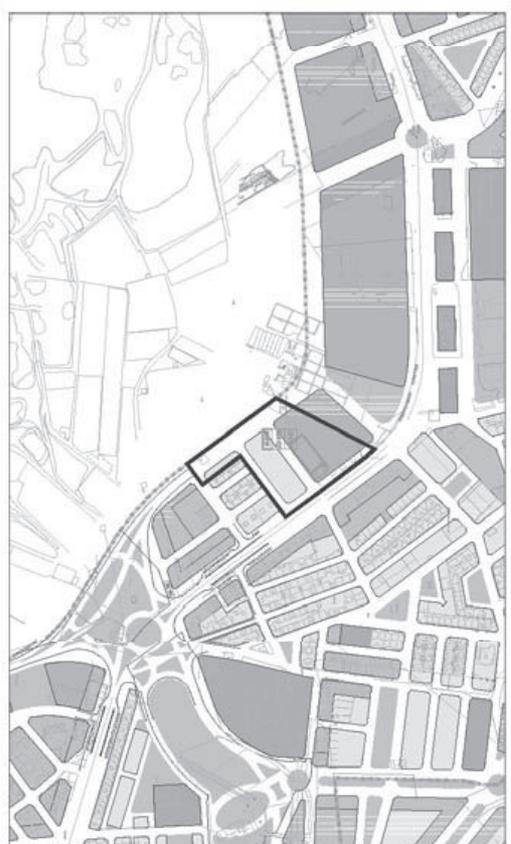
OBSERVACIONES

(*) En caso de mantenimiento íntegro de la ordenación indicada (viario y usos pormenorizados) su desarrollo podrá realizarse solo con Proyecto de Urbanización. Se dará continuidad (o en su caso se resolverá la transición a otra distinta) a las ordenanzas recogidas en manzanas comunes con cualquier de las U.P. colindantes de cuarenta con aprobación previa. Será obligador de los promotores o la U.P. impulsar las aguas residuales hasta la estación elevadora que le indique el Ayuntamiento en cada caso. Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN



E1/S000 N

Clase de suelo: **SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TRANSICIÓN** / Núcleo: LAS NORIAS / Identificación PGOU: **SUT-23-ND** / Área de reparto: **AR-ND-1** / Hoja: **1058-18/13, 19/13**

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m ²	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m ²	Aprovech. Medio UA / m ²	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
6.025	469	0,98450	6.393	5.754	639	0
Uso Global m ²	Coefficiente Edificabilidad m ² /m ² s	Edificabilidad máxima m ² .t	Densidad de Viviendas Viv./Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m ² .t	Aprovech. Objetivo UAs
Residencial	-	4.598	76,31	46	-	6.393
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,76	4.598	76,31	46	-	6.393

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

D.C.S.U.: 469 m ²

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m ² .t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones	Superficie m ²
R.Unifamiliar AD	4.598	1,03	1,35	6.393	Espacios Libres	320
-	-	-	-	-	Equipamientos	-
-	-	-	-	-	TOTAL	320
TOTAL	4.598	-	-	6.393	Viarío	2.640

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	E.Detalle	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

OBJETIVOS

Completar la ordenación de vación o consolidación dentro del suelo urbano en la zona central de Las Norias, en continuidad con la estructura urbana existente.

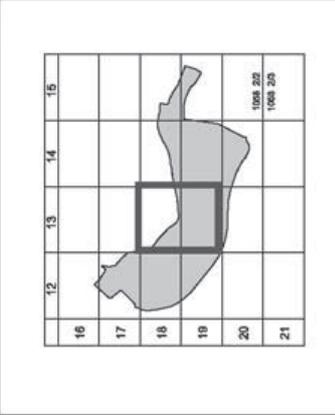
DETERMINACIONES VINCUANTES

El trazado y caracterización de los viiles señalados en planos como de carácter estructurante, los cuales cotarán con anchura igual o superior a la acotada. La continuidad señalada en los planes de los viiles procedentes de los existentes, o en su caso de los nuevos alineados por el PGOU, en el suelo consolidado, o U.P. colindantes que los afectan que cuenten con aprobación previa. La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planes.

OBSERVACIONES

(*) En caso de mantenimiento íntegro de la ordenación indicada (viario y usos pormenorizados) su desarrollo podrá realizarse solo con Proyecto de Urbanización. Se dará continuidad (o en su caso se resolverá la transición a otra distinta) a las ordenanzas recogidas en manzanas comunes con cualquiera de las U.P. o Secciones censales que cuenten con aprobación previa. Será obligación de los promotores o U.P. impulsar las aguas residuales hasta la estación elevadora que le indique el Ayuntamiento en cada caso. Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.17 de las Normas Urbanísticas.

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN



E1/S000 N

Clase de suelo: **SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**
 Núcleo: LAS NORIAS

Identificación PGOU: **SUT-24-ND**

Área de reparto: **AR-ND-2**

Hojas: **1058-18/13, 19/13**

Ámbito con ordenación Aprobada Definitivamente cuyas determinaciones e incluyen en el documento IV.3 Fichas de suelo urbano no consolidado con ordenación aprobada.

OBJETIVOS

El remate del borde no consolidado suelo urbano para usos terciarios en la zona conocida de Las Norias.

DETERMINACIONES VINCULANTES

El trazado y características de los vias señalados en planos como de carácter estructural, los cuales tendrán con anchura igual o superior a la aprobada.
 La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos.

LOCALIZACIÓN

OBSERVACIONES

(*) En caso de mantenimiento íntegro de la ordenación indicada (viario y usos pormenorizados) su desarrollo podrá realizarse solo con Proyecto de Urbanización.
 Será obligación de los promotores o la U.P. impulsar las aguas residuales hasta la estación elevadora que se indique al Ayuntamiento en cada caso.

Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

ORDENACIÓN

Clase de suelo:
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
Núcleo: LAS NORIAS

Identificación FGOU :
SUNC-25-ND

Área de reparto:
AR-ND-2

Hoja:
1058-18/13, 19/11

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m ²	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m ²	Aprovech. Medio UA / m ²	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
18.832	-	0,49040	8.254	7.429	825	-
Uso Global m ²	Coefficiente Edificabilidad m²t / m²s	Edificabilidad máxima m²t	Densidad de Viviendas Viv / Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m²t	Aprovech. Objetivo UAs
-	-	-	-	-	-	-
Actividades Económicas	-	8.476	-	-	-	8.254
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,50	8.476	-	-	-	8.254

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

--

OBJETIVOS

El remate del borde no consolidado suelo urbano para usos terciarios en la zona rodeada de Las Norias.

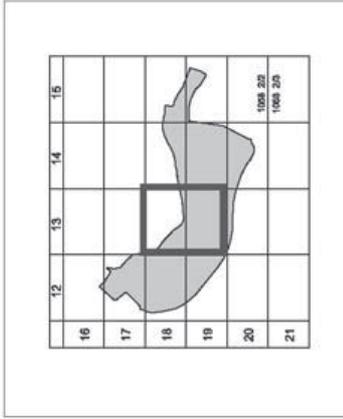
DETERMINACIONES VINCULANTES

El trazado y caracterización de las vías señaladas en planos como de carácter estructural, los cuales estarán con anchura igual o superior a la acotada.
La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos.
El equipamiento señalado tendrá uso de aparcamiento público pavimentado y con arbolado.

OBSERVACIONES

(*) En caso de mantenimiento íntegro de la ordenación indicada (viario y usos pormenorizados) su desarrollo podrá realizarse solo con Proyecto de Urbanización.
Será obligación de los promotores o la U.P. impulsar las aguas residuales hasta la estación elevadora que se indique al Ayuntamiento en cada caso.
Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

LOCALIZACIÓN



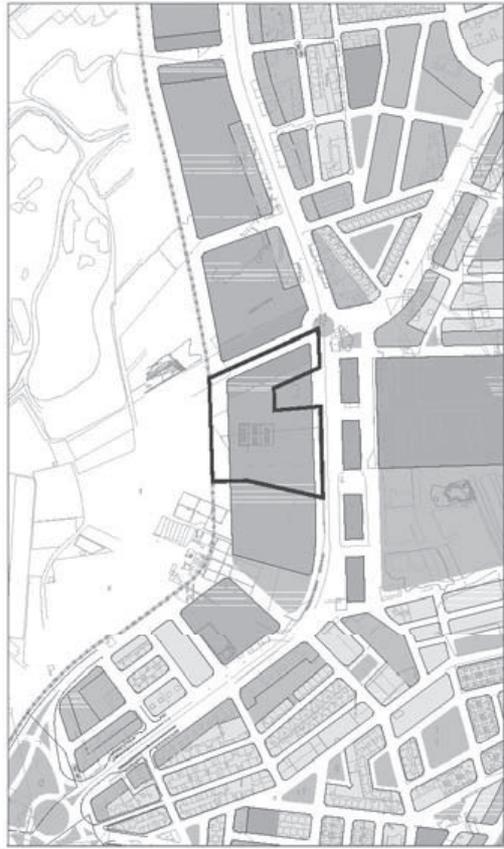
CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m ² t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones	Superficie m ²
-	-	-	-	-	Espacios Libres	-
-	-	-	-	-	Equipamientos	2.057
Act. Econ. AE2	8.476	1,03	0,95	8.254	TOTAL	2.057
-	-	-	-	-	Viario	4.804
TOTAL	8.476	-	-	8.254		

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	E.Detalle	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

ORDENACIÓN



E1/S000 N

Clase de suelo: **SUELO URBANO NO CONSOLIDADO** / Núcleo: LAS NORIAS / Hojo: 1056-18/13, 18/14, 19/13, 19/14
 Identificación PGOU: **SUNC-26-N0** / Área de reparto: **AR-ND-2**

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m ²	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m ² /m ²	Aprovech. Medio U.A./m ²	Aprovech. Objetivo U.A.s	Aprovech. Subjetivo U.A.s	Aprovech. Cesión 10% U.A.s	Exceso Aprovech. U.A.s
17.304	2.067	0,49040	9.500	8.550	950	0
Uso Global m ²	Coeficiente Edificabilidad máxima m ² t/m ² s	Edificabilidad máxima m ² .t	Densidad de Viviendas Viv./Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m ² .t	Aprovech. Objetivo U.A.s
Residencial	-	2.519	14,56	25	756	2.906
Actividades Económicas	-	6.401	-	-	-	6.593
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,52	8.921	14,56	25	756	9.500

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

D.C.S.U.: 2,087 m²

OBJETIVOS

El remate del borde no consolidado suelo urbano para usos terciarios en la zona conocida de Las Norias.

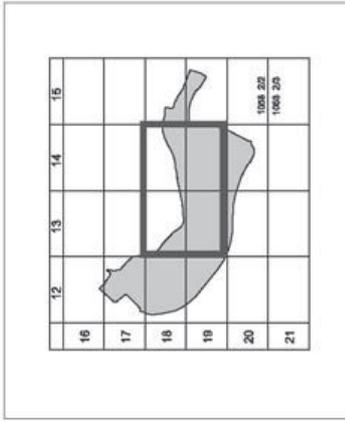
DETERMINACIONES VINCULANTES

El trazado y caracterización de las vías señaladas en planos como de carácter estructurante, los cuales estarán con anchura igual o superior a la acotada.
 La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos.
 El equipamiento señalado tendrá uso de aparcamiento público pavimentado y con arbolado.

OBSERVACIONES

(*) En caso de mantenimiento íntegro de la ordenación indicada (viario y usos pormenorizados) su desarrollo podrá realizarse solo con Proyecto de Urbanización.
 Si se modifica alguna de las promociones o la U.P. impulsar las aguas residuales hasta la estación elevadora que se indique al Ayuntamiento de Sevilla.
 Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

LOCALIZACIÓN



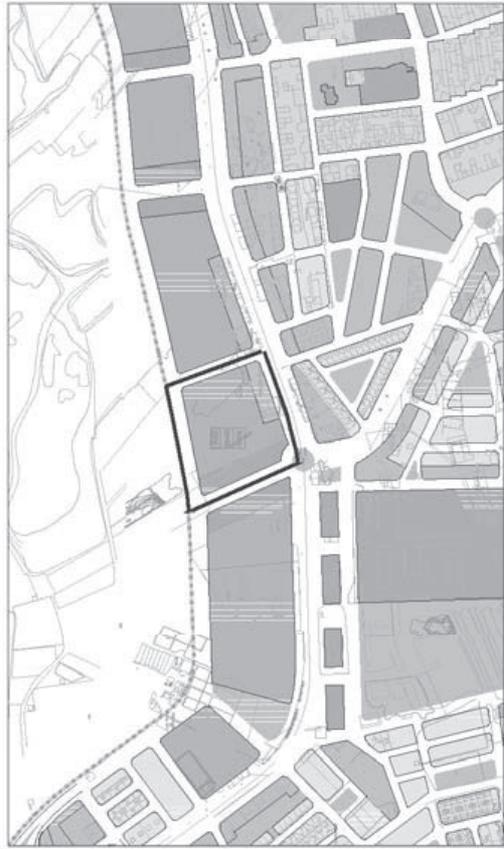
CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m ² t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. U.A.s	Dotaciones	Superficie m ²
R.Plurifamiliar C3	2.519	1,03	1,12	2.906	Espacios Libres	-
-	-	-	-	-	Equipamientos	2.078
Act. Econ. AE2	6.401	1,03	1,00	6.593	TOTAL	2.078
-	-	-	-	-	Viario	6.646
TOTAL	8.921	-	-	9.500		

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	E. Detalle	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

ORDENACIÓN



E1/5000 N

Clase de suelo:
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
Núcleo: LAS NORIAS

Identificación PGOU:
SUNC-27-N0

Área de reparto:
AR-ND-2

Hoja:
1058-18/13, 18/14, 19/13, 19/14

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m2	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m2	Aprovech. Medio UJA / m2	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
21.732	2.686	0,49040	11.975	10.777	1.197	-
Uso Global m2	Coefficiente Edificabilidad m2t / m2s	Edificabilidad máxima m2t	Densidad de Viviendas Viv / Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m2t	Aprovech. Objetivo UAs
Residencial	-	3.948	18,17	39	1.184	4.554
Actividades Económicas	-	8.369	-	-	-	7.420
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,57	12.317	18,17	39	1.184	11.975

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

D.C.S.U.: 2.686 m2

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m2t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones	Superficie m2
R.Plurifamiliar C3	3.948	1,03	1,12	4.554	Espacios Libres	-
Act. Econ. AE2	8.369	1,03	0,86	7.420	Equipamientos	1.495
TOTAL	12.317	-	-	11.975	TOTAL	1.495
					Viarío	8.746

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	E.Detalle	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

OBJETIVOS

El remate del fondo no consolidado suelo urbano para usos terciarios en la zona conocida de Las Norias.

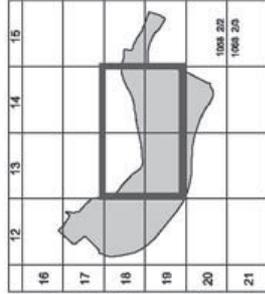
DETERMINACIONES VINCULANTES

El trazado y caracterización de los viarios señalados en planos como de carácter estructural, los cuales estarán con anchura igual o superior a la señalada.
La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos.
El equipamiento señalado tendrá uso de aparcamiento público pavimentado y con arbolado.

OBSERVACIONES

(*) En caso de mantenimiento íntegro de la ordenación indicada (viario y usos pormenorizados) su desarrollo podrá realizarse solo con Proyecto de Urbanización.
Su ejecución de las promociones a la U.P. impulsar las aguas residuales hasta la estación elevadora que se indique al Ayuntamiento de Sevilla.
Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN



E1/S000 N

Clase de suelo: **SUELO URBANO NO CONSOLIDADO** / Núcleo: **LAS NORIAS** / Hoja: **1058-18/14, 19/14**
 Identificación PGOU: **SUNC-28-N0** / Área de reparto: **AR-ND-2**

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m ²	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m ²	Aprovech. Medio UA / m ²	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
29.895	-	0,49040	14.661	13.194	1.466	-
Uso Global m ²	Coefficiente Edificabilidad m ² / m ² s	Edificabilidad máxima m ² t	Densidad de Viviendas Viv / Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m ² t	Aprovech. Objetivo UAs
-	-	-	-	-	-	-
Actividades Económicas	-	13.551	-	-	-	14.661
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,45	13.551	-	-	-	14.661

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m ² t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones	Superficie m ²
-	-	-	-	-	Espacios Libres	-
-	-	-	-	-	Equipamientos	4.185
Act. Econ. AE2	13.551	1,03	1,05	14.661	TOTAL	4.185
-	-	-	-	-	Vivienda	9.767
TOTAL	13.551	-	-	14.661		

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planteamiento	E.Detalle	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

OBJETIVOS

El remate del borde no consolidado suelo urbano para usos terciarios en la zona conocida de Las Norias.

DETERMINACIONES VINCULANTES

El trazado y características de los vias señalados en planos como de carácter estructurante, los cuales estarán con anchura igual o superior a la acotada.
 La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos.
 El equipamiento señalado tendrá uso de aparcamiento público pavimentado y con arbolado.

LOCALIZACIÓN

OBSERVACIONES

(*) En caso de mantenimiento íntegro de la ordenación indicada (viario y usos pormenorizados) su desarrollo podrá realizarse solo con Proyecto de Urbanización.
 Si se realiza con modificaciones de las promociones o la U.P. impulsar las aguas residuales hasta la estación elevadora que se indique al Ayuntamiento de Sevilla.
 Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.



Clase de suelo: **SUELO URBANO NO CONSOLIDADO** / Núcleo: LAS NORIAS / Identificación PGOU: **SUNC-29-N0** / Área de reparto: **AR-ND-2** / Hoja: **1058-18/14, 19/14**

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m2	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m2	Aprovech. Medio UA / m2	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
33.689	-	0,49040	16.521	14.869	1.652	-
Uso Global m2	Coefficiente Edificabilidad m2t / m2s	Edificabilidad máxima m2 t	Densidad de Viviendas Viv / Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m2 t	Aprovech. Objetivo UAs
-	-	-	-	-	-	-
Actividades Económicas	-	15.474	-	-	-	16.521
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,46	15.474	-	-	-	16.521

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

--	--

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m2 t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones m2	Superficie m2
-	-	-	-	-		-
-	-	-	-	-		-
Act. Econ. AE2	15.474	1,00	1,07	16.521		4.345
-	-	-	-	-		4.345
TOTAL	15.474	-	-	16.521	Vivienda	11.139

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	E.Detalle	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

OBJETIVOS

El remate del borde no consolidado suelo urbano para usos terciarios en la zona rodeada de Las Norias.

DETERMINACIONES VINCULANTES

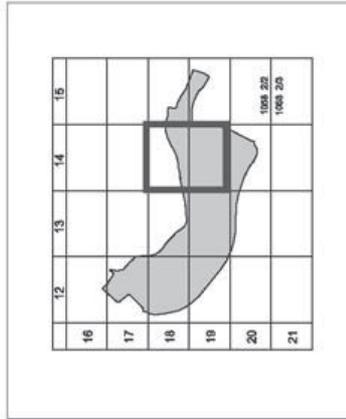
El trazado y caracterización de las vías señaladas en planos como de carácter estructurante, los cuales estarán con anchura igual o superior a la señalada.
La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos.
El equipamiento señalado tendrá uso de aparcamiento público pavimentado y con arbolado.

OBSERVACIONES

(*) En caso de mantenimiento íntegro de la ordenación indicada (verbis y usos pormenorizados) su desarrollo podrá realizarse solo en el caso de que el Ayuntamiento de Sevilla, a través de la Comisión de Urbanismo, no haya emitido un informe contrario.
Señal obligatoria de los pormenores de la U.P. impuestas las aguas residuales hasta la estación elevadora que lo indique el Ayuntamiento en cada caso.

Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN



ET / S0000 N

Clase de suelo: **SUELO URBANO NO CONSOLIDADO** / Núcleo: **LAS NORIAS** / Identificación PGOU: **SUNC-30-Nº** / Área de reparto: **AR-ND-2** / Hoja: **1058-18/15**

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m ²	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m ²	Aprovech. Medio UA / m ²	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
15.302	-	0,49040	7.504	6.754	750	-
Uso Global m ²	Coeficiente Edificabilidad m ² t / m ² s	Edificabilidad máxima m ² t	Densidad de Viviendas Viv / Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m ² t	Aprovech. Objetivo UAs
-	-	-	-	-	-	-
Actividades Económicas	-	7.159	-	-	-	7.504
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,47	7.159	-	-	-	7.504

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

--	--

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m ² t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones m ²	Superficie m ²
-	-	-	-	-		-
-	-	-	-	-		-
Act. Econ. AE2	7.159	1,00	1,05	7.504		1.436
-	-	-	-	-		1.436
TOTAL	7.159	-	-	7.504		5.444

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	E.Detalle	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

OBJETIVOS

El remate del borde no consolidado suelo urbano para usos terciarios en la zona rodeada de Las Norias.

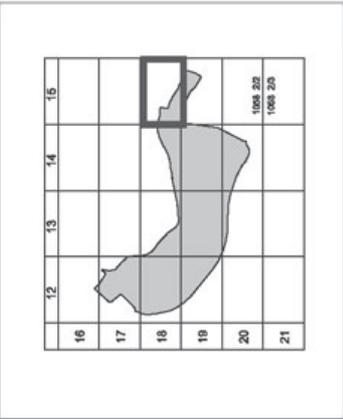
DETERMINACIONES VINCULANTES

El trazado y caracterización de las vías señaladas en planos como de carácter estructurante, los cuales estarán con anchura igual o superior a la señalada.
La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos.
El equipamiento señalado tendrá uso de aparcamiento público pavimentado y con arbolado.

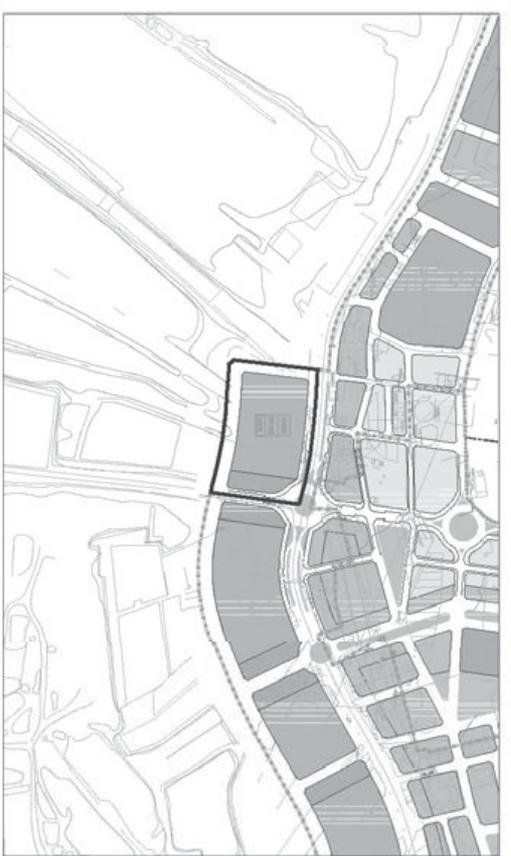
OBSERVACIONES

(*) En caso de mantenimiento íntegro de la ordenación indicada (vial y usos pormenorizados) su desarrollo podrá realizarse solo con Proyecto de Urbanización.
Su obligación de las promotoras o la U.P. impulsar las aguas residuales hasta la estación elevadora que se indique al Ayuntamiento de Sevilla.
Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN



E1/5000 N

Clase de suelo: **SUELO URBANO NO CONSOLIDADO** / Núcleo: **LAS NORIAS** / Hojo: **1058-18/15, 19/15**
 Identificación PGOU: **SUNC-31-N0** / Área de reparto: **AR-ND-2**

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m ²	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m ²	Aprovech. Medio UA / m ²	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
1.928	398	0,49040	1.141	1.027	114	0
Uso Global m ²	Coeficiente Edificabilidad m ² t / m ² s	Edificabilidad máxima m ² t	Densidad de Viviendas Viv / Ha	Nº máximo vi/terndas	Edificabilidad V.P.O. m ² t	Aprovech. Objetivo UAs
-	-	-	-	-	-	-
Actividades Económicas	-	1.176	-	-	-	1.141
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,61	1.176	-	-	-	1.141

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

D.C.S.U.: 398 m²

OBJETIVOS

El remate del borde no consolidado suelo urbano para usos terciarios en la zona este de Las Norias, en continuidad con la estructura urbana existente.

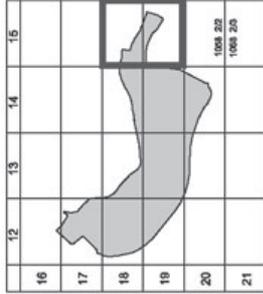
DETERMINACIONES VINCUANTES

El trazado y características de los vias señalados en planos como de carácter estructural, los cuales contarán con anchura igual o superior a la acotada.

OBSERVACIONES

(*) En caso de mantenimiento íntegro de la ordenación indicada (viario y usos pormenorizados) su desarrollo podrá realizarse solo con Proyecto de Urbanización. Si se opta por la modificación de las promociones o la U.P. impulsar las aguas residuales hasta la estación elevadora que se indique al Ayuntamiento de Sevilla. Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

LOCALIZACIÓN



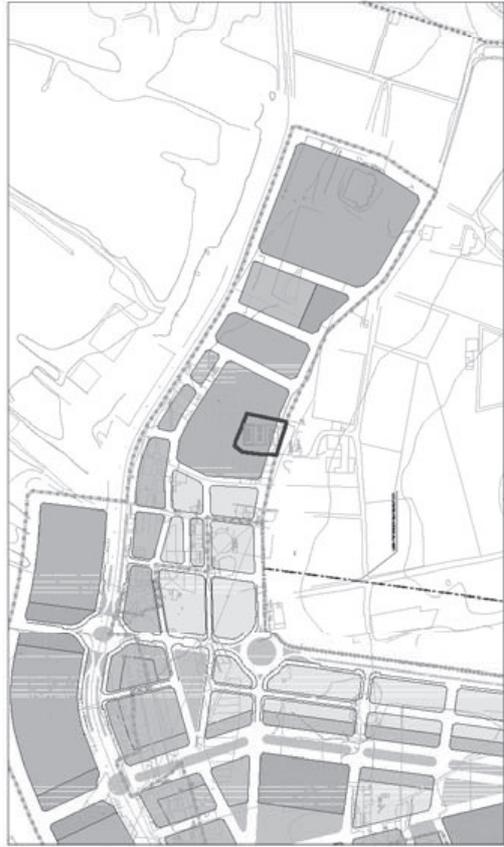
CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m ² t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones	Superficie m ²
-	-	-	-	-	Espacios Libres	-
-	-	-	-	-	Equipamientos	-
Act. Econ. AE2	1.176	0,97	1,00	1.141	TOTAL	-
-	-	-	-	-	Viario	545
TOTAL	1.176	-	-	1.141		

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	E. Detalle	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

ORDENACIÓN



Clase de suelo: SUJELO URBANO NO CONSOLIDADO
 Núcleo: LAS NORIAS

Identificación PGOU:
 SUNC-32-N0

Área de reparto:
 AR-ND-1

Hoja:
 1068-19/13

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m ²	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m ²	Aprovech. Medio U/A / m ²	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
64.190	4.580	0,98450	67.704	60.934	6.770	-
Uso Global m²	Coefficiente Edificabilidad m²/m²s	Edificabilidad máxima m²/t	Densidad de Viviendas Viv./Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m²/t	Aprovech. Objetivo UAs
Residencial	-	59.608	75	481	17.882	67.704
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,93	59.608	75	481	17.882	67.704

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

D.C.S.U.: 4.580 m²

OBJETIVOS

El remate del borde no consolidado suelo urbano para usos terciarios en la zona suroeste de Las Norias, asur de la carretera de San Agustín. La coexistencia de usos residenciales plurifamiliares y unifamiliares.

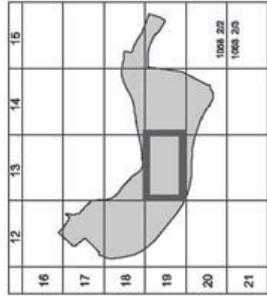
DETERMINACIONES VINCUANTES

El trazado y características de las vías señaladas en planos como de carácter estructurante, los cuales contarán con anchura igual o superior a la acotada. La continuidad señalada en planos e los viales procedentes de los existentes, o en su caso de los nuevos alineados por el PGOU, en el suelo consolidado, o U.P. o Sectores colindantes que les afecten que cuenten con aprobación previa. La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos.

OBSERVACIONES

(*) En caso de mantenimiento íntegro de la ordenación indicada (viario y usos pormenorizados) su desarrollo podrá realizarse solo con Proyecto de Urbanización. Si se opta por las promociones a la U.P. impulsar las aguas residuales hasta la estación elevadora que se indique al Ayuntamiento correspondiente. Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

LOCALIZACIÓN



CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m ² t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones	Superficie m ²
R.Plurifamiliar C2	28.479	1,00	1,00	28.483	Espacios Libres	4.344
R.Plurifamiliar A	5.607	1,00	0,85	4.766	Equipamientos	8.927
R. Unifamiliar AD	25.522	1,00	1,35	34.455	TOTAL	13.271
TOTAL	59.608	-	-	67.704	Viario	24.314

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	E.Detalle	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

ORDENACIÓN



Clase de suelo: **SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TRANSICIÓN** / Identificación PGOU: **SUNC-33-N0** / Área de reparto: **AR-ND-1**
 Núcleo: LAS NORIAS

Hoja: **1058-19/13, 20/1:**

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m ²	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m ²	Aprovech. Medio UA / m ²	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
15.118	-	0,98450	14.884	13.395	1.488	-
Uso Global m²	Coefficiente Edificabilidad m²t / m²s	Edificabilidad máxima m²t	Densidad de Viviendas Vv / Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m²t	Aprovech. Objetivo UAs
Residencial	-	12.724	75	113	3.817	14.884
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,84	12.724	75	113	3.817	14.884

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

--

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m ² t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones	Superficie m ²
R.Plurifamiliar C2	5.819	1,00	1,00	5.793	Espacios Libres	1.795
R.Plurifamiliar A	462	1,00	0,85	393	Equipamientos	675
R. Unifamiliar AD	6.443	1,00	1,35	8.698	TOTAL	2.470
-	-	-	-	-	Vivario	6.505
TOTAL	12.724	-	-	14.884		

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	E.Detalle	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

OBJETIVOS

Completar la ordenación de vacíos o consolidados dentro de suelo urbano en la zona central de Las Norias, en continuidad con la estructura urbana existente.

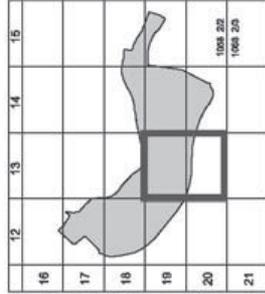
DETERMINACIONES VINCUANTES

El trazado y características de los viles señalados en planos como de carácter estructural, los cuales cotarán con anchura igual o superior a la acotada.
 La continuidad señalada en los planes de los viles procedentes de los existentes, o en su caso de los nuevos alineados por el PGOU, en el suelo consolidado, o U.P. colindantes que los afectan que cuenten con aprobación previa.
 La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planes.

OBSERVACIONES

(*) En caso de mantenimiento íntegro de la ordenación indicada (vial y usos pormenorizados) su desarrollo podrá realizarse solo con Proyecto de Urbanización.
 Se dará continuidad (o en su caso se resolverá la transición a otra distinta) a las ordenanzas recogidas en manzanas comunes con cualquier de los U.P. colindantes de cuarenta con aprobación previa.
 Será obligador de los promotores o U.P. impulsar las aguas residuales hasta la estación elevadora que le indique el Ayuntamiento en cada caso.
 Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN



FRANQUEO CONCERTADO núm. 41/63



SUMARIO

(Continuación del fascículo 3 de 7)

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios

PÁGINA

CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Anuncio de 15 de mayo de 2009, de la Delegación Provincial de Almería, por el que se hace pública la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 21 de mayo de 2008, recaída en el expediente que se cita, sobre revisión del Plan General de Ordenación Urbanística, del municipio de El Ejido (Almería). (Continuación)

322

Número formado por siete fascículos

Jueves, 25 de junio de 2009

Año XXXI

Número 122 (4 de 7)

Edita: Servicio de Publicaciones y BOJA
CONSEJERÍA DE LA PRESIDENCIA
Secretaría General Técnica.
Dirección: Apartado Oficial Sucursal núm. 11. Bellavista.
41014 SEVILLA
Talleres: Servicio de Publicaciones y BOJA



Teléfono: 95 503 48 00*
Fax: 95 503 48 05
Depósito Legal: SE 410 - 1979
ISSN: 0212 - 5803
Formato: UNE A4

REVISIÓN ADAPTACIÓN P.G.O.U. DE EL EJIDO.

MATAGORDA

§UT-1-MA
§UT-2-MA
§UT-3-MA
§UT-4-MA
§UT-5-MA
§UNC-6-MA
§UT-7-MA
§UNC-8-MA
§UT-9-MA
§UT-10-MA
§UNC-11-MA
§UT-12-MA
§UT-13-MA
§UT-14-MA
§UNC-15-MA
§UNC-16-MA
§UNC-17-MA
§UT-18-MA

Fichas de los Sectores en suelo urbano

Ayuntamiento de El Ejido

Hoja:
1058-26/1, 26/2, 26/3, 27/1, 27/2, 27/3, 28/1, 28/2;

Close de suelo:
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TRANSICIÓN
Núcleo: MATAGORDA

Identificación PGOU:
SUT-1-MA

Área de reparto:
AR-MA-1

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m ²	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m ² /m ²	Aprovech. Medio UA / m ²	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
61.060	6.140	0,83370	56.025	50.422	5.602	0
Uso Global m ²	Coefficiente Edificabilidad m ² t / m ² s	Edificabilidad máxima m ² t	Densidad de Viviendas Viv / Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m ² t	Aprovech. Objetivo UAs
Residencial	-	60.739	99	607	-	56.025
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,99	60.739	99	607	-	56.025

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS-ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

D.C.S.U.: 6.140 m²

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m ² t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones Superficie m ²
R.Plurifamiliar C2	16.972	1,00	0,75	12.729	15.926
R.Plurifamiliar C3	42.420	1,00	1,00	42.420	601
R.Plurifamiliar A	1.347	1,00	0,65	876	16.527
-	-	-	-	-	21.470
TOTAL	60.739	-	-	56.025	-

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	E.Detalle	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

OBJETIVOS

La ordenación del vacío urbano actual de unión de los dos barrios de Matagorda, atendiendo a la topografía del terreno, en continuidad con la estructura urbana existente.
La coexistencia de usos residenciales plurifamiliares y unifamiliares.

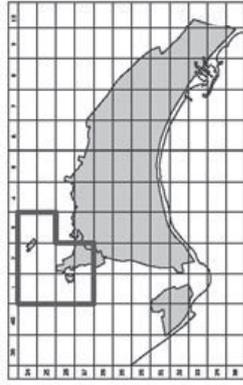
DETERMINACIONES VINCULANTES

El trazado y configuración de las vías señaladas en planos como de carácter estructuralmente, los cuales contarán con anchura igual o superior a la acotada.
La continuidad señalada en planos de los viñetes procedentes de los existentes, o en su caso de los nuevos alineados por el PGOU, en el suelo consolidado, o U.P. colindantes que le s adicen que cuentan con aprobación previa.
La localización básica de los espacios libres y equipamientos señalados en los planos, que habrán de acumularse con los correspondientes a la U.P.

OBSERVACIONES

En caso de mantenimiento integr de la ordenación indicada (viario y usos pormenorizados) su desarrollo podrá realizarse solo con Proyecto de Urbanización.
Se dará continuidad (o en su caso se resolverá la transición a otra delimita) a las ordenanzas recogidas en manzanas comunes del suelo consolidado colindantes.
Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN



Close de suelo:
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TRANSICIÓN
Núcleo: MAYAGORDA

Identificación PGOU:
SUT-2-MA

Área de reparto:
AR-MA-1

Hoja:
1058-26/1, 26/2, 26/3, 27/1, 27/2, 27/3, 28/1, 28/2

Ámbito con ordenación Aprobada Definitivamente cuyas determinaciones e incluyen en el documento IV. 3 Fichas de suelo urbano no consolidado con ordenación aprobada.

OBJETIVOS

El remate del borde no consolidado de suelo urbano en la zona suroeste de Mayagorda, en continuidad con la estructura urbana existente.

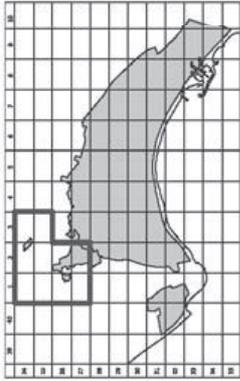
DETERMINACIONES VINCULANTES

El trazado y características de las vías señaladas en planos como de carácter estructurante, los cuñiles contarán con anchura igual o superior a la cotada.
La continuidad señalada en planos de los viarios procedentes de los existentes, o en su caso de los nuevos alineados por el PGOU, en el suelo consolidado, o U.P. colindantes que les afecten que cuenten con aprobación previa.
La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos.

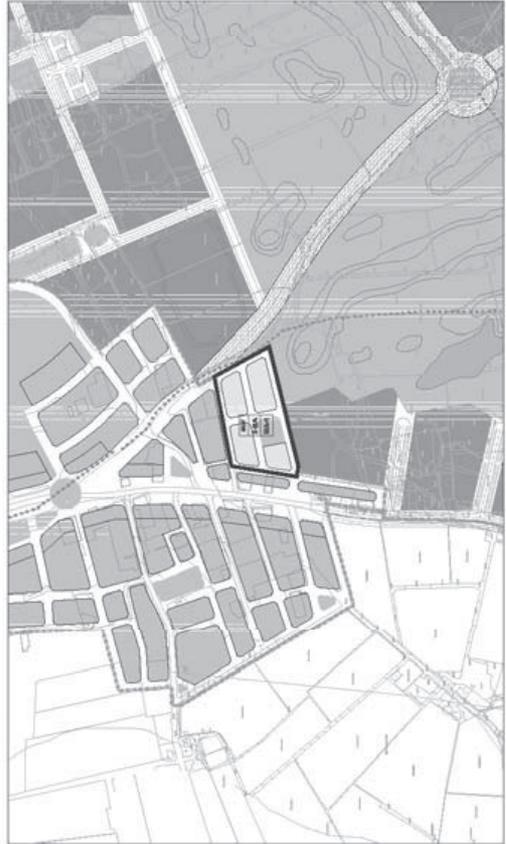
OBSERVACIONES

(*) En caso de mantenimiento (trazo y usos pormenorizados) su desarrollo podrá realizarse solo con Proyecto de Urbanización.
Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN



Close de suelo:
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TRANSICIÓN
Núcleo: MATAJORDA

Identificación PGOU:
SUT-3-MA

Área de reparto:
AR-MA-1

Hoja:
1058-26/1, 26/2, 26/3, 27/1, 27/2, 27/3, 28/1, 28/2

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m2	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m2	Aprovech. Medio UA / m2	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
10.448	3.497	0,83370	11.626	10.463	1.163	0
Uso Global	Coeficiente Edificabilidad m2t / m2s	Edificabilidad máxima m2t	Densidad de Viviendas Viv / Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m2t	Aprovech. Objetivo UAs
Residencial	-	12.375	118	124	-	11.626
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	1,18	12.375	118	124	-	11.626

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS-ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

D.C.S.U.: 3.497 m2

OBJETIVOS

El remate del loteo no consolidado de suelo urbano en la zona noroeste de Matajorda, en continuidad con estructura urbana existente.

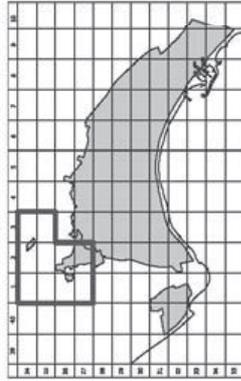
DETERMINACIONES VINCULANTES

El trazado y características de los viiles señalados en planos como de carácter estructurante, los cuales contarán con anchura igual o superior a la acotada.
La continuidad señalada en planos de los viiles procedentes de los existentes, o en su caso de los nuevos alineados por el PGOU, en el suelo consolidado, o U.P. colindante que les afecten que cuenten con aprobación previa.

OBSERVACIONES

(*) En caso de mantenimiento (fregado y usos pormenorizados) su desarrollo podrá realizarse solo con Proyecto de Urbanización.
Su ordenación se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

LOCALIZACIÓN



CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m2t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones	Superficie m2
R.Plurifamiliar C2	4.624	0,97	0,75	3.364	Espacios Libres	-
R.Plurifamiliar C3	3.804	0,97	1,00	3.690	Equipamientos	1.000
R. Plurifamiliar A	367	0,97	0,65	231	TOTAL	1.000
R. Unifamiliar AD	3.580	0,97	1,25	4.341	Viarío	4.008
TOTAL	12.375	-	-	11.626		

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	E.Detalle	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

ORDENACIÓN



E:1/5000 N

Close de suelo: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TRANSICIÓN Núcleo: MATAGORDA

Identificación PGOU: SUT-4-MA

Área de reparto: AR-MA-1

Hojas: 1058-26/1, 26/2, 26/3, 27/1, 27/2, 27/3, 28/1, 28/2

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m ²	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m ²	Aprovech. Medio UA / m ²	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
11.656	558	0,83370	10.183	9.165	1.018	0
Uso Global m ²	Coefficiente Edificabilidad m ² t / m ² s	Edificabilidad máxima m ² t	Densidad de Viviendas Viv / Ha	Nº máximo Viviendas	Edificabilidad V.P.O. m ² t	Aprovech. Objetivo UAs
Residencial	-	11.815	101	118	-	10.183
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	1,01	11.815	101	118	-	10.183

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS -ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

D.C.S.U.: 558 m²

OBJETIVOS

El remate del borde no consolidado se sueldo urbano en la zona rural de Matagorda, en continuidad con la estructura urbana existente. La coexistencia de usos residenciales plurifamiliares y unifamiliares.

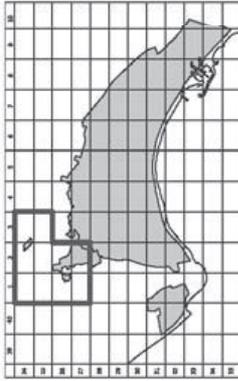
DETERMINACIONES VINCULANTES

El trazado y características de los viiles señalados en planos como de carácter estructuralmente, los cuantos cotarán con anchura igual o superior a la cotada. La continuidad señalada en plinon, a los viiles procedentes de los existentes, o en su caso de los nuevos alineados por el PGOU, en el suelo consolidado, o U.P. -colindantes que les afecten que cuenten con aprobación previa. La localización básica de los espacios libres y equipamientos señalados en los planos.

OBSERVACIONES

(*) En caso de mantenimiento (ritgo de la orientación indicada (viario y usos pormenorizados) su desarrollo podrá realizarse solo con Proyecto de Urbanización. Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

LOCALIZACIÓN



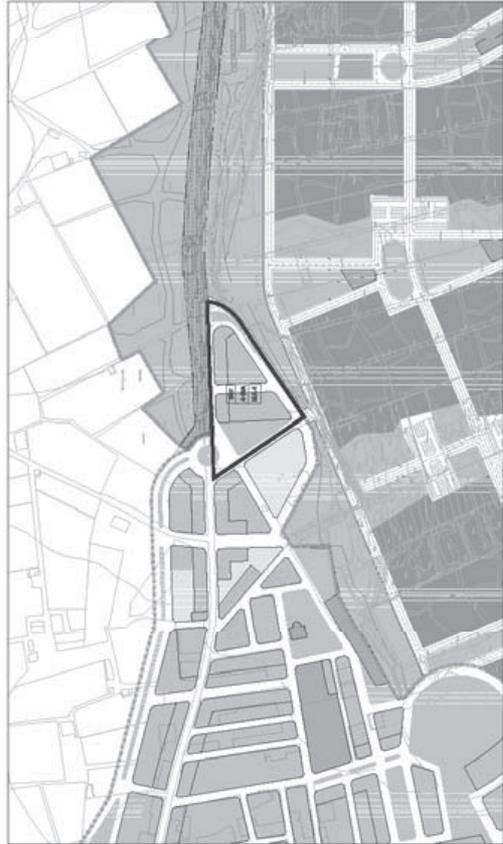
CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m ² t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones	Superficie m ²
R.Plurifamiliar C2	4.741	0,97	0,75	3.449	Espacios Libres	1.913
R.Plurifamiliar C3	6.698	0,97	1,00	6.497	Equipamientos	750
R.Plurifamiliar A	376	0,97	0,65	237	TOTAL	2.663
TOTAL	11.815	-	-	10.183	Viario	4.697

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	E.Detalle	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

ORDENACIÓN



Clase de suelo: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TRANSICIÓN Núcleo/MATAGORDA

Identificación PGOU: SUT-5-M

Área de reparto: AR-MA-1

Hoja: 105B-26/1, 26/2, 26/3, 27/1, 27/2, 27/3, 28/1, 28/2

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m ²	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m ²	Aprovech. Medio UA / m ²	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
15.648	5.663	0,83370	17.767	15.990	1.777	0
Us o Global m²	Coefficiente Edificabilidad m²t / m²s	Edificabilidad máxima m² t	Densidad de Viviendas Viv / Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m² t	Aprovech. Objetivo Uas
Residencial	-	20.971	134	210	-	17.767
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	1,34	20.971	134	210	-	17.767

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS -ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

D.C.S.U.: 5.663 m²

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m ² t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. Uas	Dotaciones Superficie m ²
R.Plurifamiliar C2	9.557	0,97	0,75	6.953	Espacios Libres 1.035
R.Plurifamiliar C3	10.656	0,97	1,00	10.336	Equipamientos -
R.Plurifamiliar A	758	0,97	0,65	478	TOTAL 1.035
-	-	-	-	-	Viarío 7.139
TOTAL	20.971	-	-	17.767	

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	E.Detalle	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

OBJETIVOS

El remate del borde no consolidado se sueldo urbano en la zona rural de Matagorda, en continuidad con la estructura urbana existente. La coexistencia de usos residenciales plurifamiliares y unifamiliares.

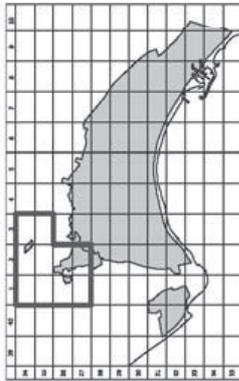
DETERMINACIONES VINCULANTES

El trazado y características de los vias señalados en planos como de carácter estructuralmente, los cuantos cotarán con anchura igual o superior a la cotada. La continuidad señalada en planos de los vias procedentes de los existentes, o en su caso de los nuevos alineados por el PGOU, en el suelo consolidado, o U.P. colindantes que les afecten que cuenten con aprobación previa. La localización básica de los espacios libres y equipamientos señalados en los planos.

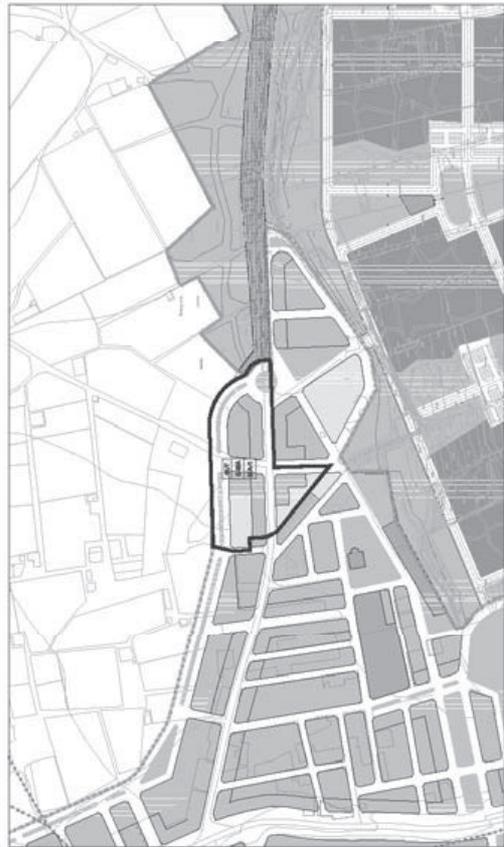
OBSERVACIONES

(*) En caso de mantenimiento (viario y usos comerciales) su desarrollo podrá realizarse solo con Proyecto de Urbanización. Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN



Hojas:
1058-26/1, 26/2, 26/3, 27/1, 27/2, 27/3, 28/1, 28/2

Área de reparto:
AR-MA-1

Identificación PGOU:
SUNC-6-MA

Close de suelo:
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
Núcleo/MATAGORDA

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m ²	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m ² /m ²	Aprovech. Medio UA / m ²	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
4.368	319	0,83370	3.908	3.517	391	-
TOTAL	1,00	4.368	75	33	1.310	3.908

Uso Global m ²	Coefficiente Edificabilidad m ² t / m ² s	Edificabilidad máxima m ² t	Densidad de Viviendas Viv / Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m ² t	Aprovech. Objetivo UAs
Residencial	-	4.368	75	33	1.310	3.908
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	1,00	4.368	75	33	1.310	3.908

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS-ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

D.C.S.U.: 319 m²

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m ² t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones	Superficie m ²
R.Plurifamiliar C2	3.204	0,97	0,93	2.885	Espacios Libres	451
R.Plurifamiliar C3	850	0,97	1,00	825	Equipamientos	-
R. Plurifamiliar A	314	0,97	0,65	198	TOTAL	451
-	-	-	-	-	Vialio	2.304
TOTAL	4.368	-	-	3.908		

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	E.Detalle	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

OBJETIVOS

El remate del borde no consolidado se sueldo urbano en la zona rural de Matagorda, en continuidad con la estructura urbana existente. La coexistencia de usos residenciales plurifamiliares y unifamiliares.

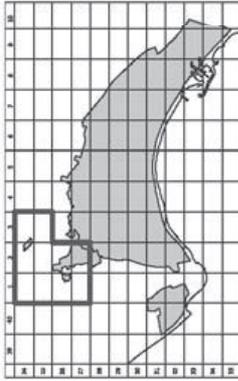
DETERMINACIONES VINCULANTES

El trazado y características de las vías señaladas en planos como de carácter estructuralmente, los cuantos cotarán con anchura igual o superior a la cotada. La continuidad señalada en planos de los viarios procedentes de los existentes, o en su caso de los nuevos alineados por el PGOU, en el suelo consolidado, o U.P. -colindantes que les afecten que cuenten con aprobación previa. La localización básica de los espacios libres y equipamientos señalados en los planos.

OBSERVACIONES

(*) En caso de mantenimiento íntegro de la ordenación indicada (vialio y usos pormenorizados) su desarrollo podrá realizarse solo con Proyecto de Urbanización. Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN



E:1/5000 N

Close de suelo: **SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TRANSICIÓN** Identificación PGOU: **Área de reparto: AR-MA-1**
 Núcleo: MATAGORDA SUT-7-MA

Hoja: 1058-26/1_26/2_26/3_27/1_27/2_27/3_28/1_28/2

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m2	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m2	Aprovech. Medio UA / m2	Aprovech. Objetivo UA	Aprovech. Subjetivo UA	Aprovech. Cesión 10% UA	Exceso Aprovech. UA
2.980	1.139	0,83370	3.434	3.091	343	0
Us o Global m2	Coefficiente Edificabilidad máxima m2 t / m2s	Edificabilidad máxima m2 t	Densidad de Viviendas Viv / Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m2 t	Aprovech. Objetivo Us
Residencial	-	3.540	119	35	-	3.434
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	1,19	3.540	119	35	-	3.434

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS-ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

D.C.S.U.: 1.139 m2

OBJETIVOS

El remate del borde no consolidado al suelo urbano en la zona norte de Matagorda, en continuidad con la estructura urbana existente.

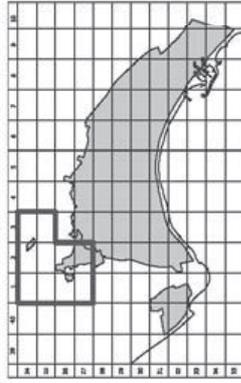
DETERMINACIONES VINCULANTES

El trazado y características de las vías señaladas en planos como de carácter estructuralmente, los cuantos cotarán con anchura igual o superior a la cotada. La continuidad señalada en plinno, o los viarios procedentes de los existentes, o en su caso de los nuevos alineados por el PGOU, en el suelo consolidado, o UP- colindantes que les afecten que cuenten con aprobación previa. La localización básica de los espacios libres y equipamientos señalados en los planos.

OBSERVACIONES

(*) En caso de mantenimiento íntegro de la ordenación indicada (viario y usos pormenorizados) su desarrollo podrá realizarse solo con Proyecto de Urbanización. Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

LOCALIZACIÓN



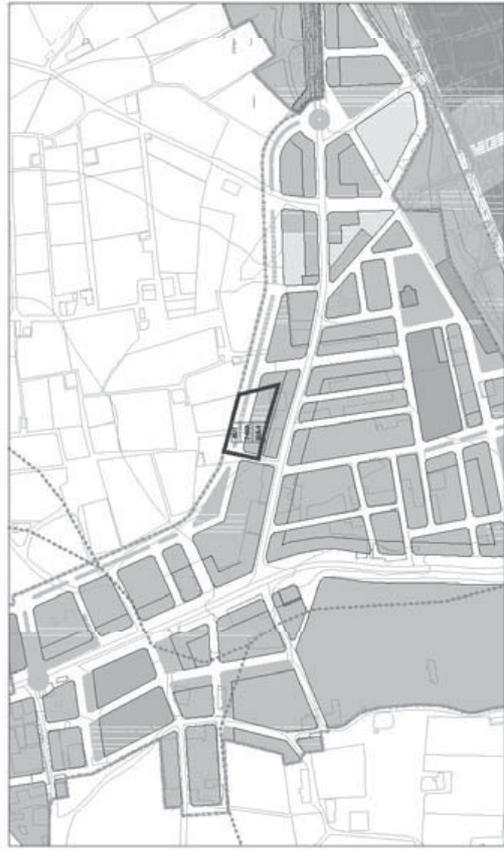
CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m2 t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. Usas	Dotaciones Superficie m2
R.Plurifamiliar C3	3.540	0,97	1,00	3.434	254
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
TOTAL	3.540	-	-	3.434	1.251

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	E.Detalle	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

ORDENACIÓN



E:1/5000 N

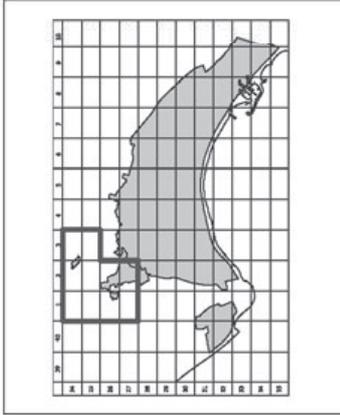
Hoja:
1058-26/1_26/2_26/3_27/1_27/2_27/3_28/1_28/2

Área de reparto:
AR-MA-1

Identificación PGOU:
SUNC-8-MA

Close de suelo:
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
Núcleo: MATAGORDA

LOCALIZACIÓN



OBJETIVOS

El remate del borde no consolidado al suelo urbano en la zona norte de Matagorda, en continuidad con la estructura urbana existente.

DETERMINACIONES VINCULANTES

El trazado y características de las vías señaladas en planos como de carácter estructuralmente, los cuantos cotarán con anchura igual o superior a la cotada.
La continuidad señalada en plano, o los valores procedentes de los existentes, o en su caso de los nuevos alineados por el PGOU, en el suelo consolidado, o UP. colindantes que les afecten que cuenten con aprobación previa.
La localización básica de los espacios libres y equipamientos señalados en los planos.

OBSERVACIONES

(*) En caso de mantenimiento íntegro de la ordenación indicada (vial y usos pormenorizados) su desarrollo podrá realizarse solo con Proyecto de Urbanización.
Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

ORDENACIÓN



CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m2	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m2	Aprovech. Medio UA / m2	Aprovech. Objetivo UA	Aprovech. Subjetivo UA	Aprovech. Cesión 10% UA	Exceso Aprovech. UA
10.616	2.389	0,83370	10.842	9.758	1.084	-
Us o Global m2	Coefficiente Edificabilidad máxima m2 t / m2s	Edificabilidad máxima m2 t	Densidad de Viviendas Viv / Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m2 t	Aprovech. Objetivo Us
Residencial	-	10.616	75	80	3.185	10.842
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	1,00	10.616	75	80	3.185	10.842

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS-ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

D.C.S.U.: 2.389 m2

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m2 t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. Us	Dotaciones Superficie m2
R.Plurifamiliar C3	10.616	0,97	1,05	10.842	1.204
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
TOTAL	10.616	-	-	10.842	4.755

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	E.Detalle	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

Close de suelo:
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TRANSICIÓN
 Núcleo: MATAGORDA

Identificación PGOU:
SUT-9-MA

Área de reparto:
AR-MA-1

Hoja:
 1058-26/1_26/2_26/3_27/1_27/2_27/3_28/1_28/2

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m2	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m2	Aprovech. Medio UA / m2	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
5.639	1.878	0,83370	6.267	5.640	627	0
Uso Global m2	Coefficiente Edificabilidad m2t / m2s	Edificabilidad máxima m2 t	Densidad de Viviendas Viv/ Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m2 t	Aprovech. Objetivo Uas
Residencial	-	6.461	115	65	-	6.267
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	1,15	6.461	115	65	-	6.267

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS-ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

D.C.S.U.: 1.878 m2

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m2t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. Uas	Dotaciones	Superficie m2
R.Plurifamiliar C3	6.461	0,97	1,00	6.267	Espacios Libres	396
-	-	-	-	-	Equipamientos	-
-	-	-	-	-	TOTAL	396
TOTAL	6.461	-	-	6.267	Vialito	2.551

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	E.Detalle	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

OBJETIVOS

El remate del borde no consolidado al suelo urbano en la zona norte de Matagorda, en continuidad con la estructura urbana existente.

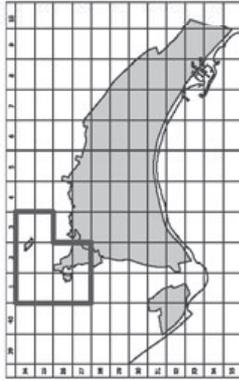
DETERMINACIONES VINCULANTES

El trazado y características de las vías señaladas en planos como de carácter estructuralmente, los cuantos cotarán con anchura igual o superior a la cotada.
 La continuidad señalada en plano, de los viarios procedentes de los existentes, o en su caso de los nuevos alineados por el PGOU, en el suelo consolidado, o U.P. colindantes que les afecten que cuenten con aprobación previa.
 La localización básica de los espacios libres y equipamientos señalados en los planos.

OBSERVACIONES

(*) En caso de mantenimiento íntegro de la ordenación indicada (vialito y usos pormenorizados) su desarrollo podrá realizarse solo con Proyecto de Urbanización.
 Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN



E:1/5000 N

Close de suelo:
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TRANSICIÓN
Núcleo: MATAGORDA

Identificación PGOU:
SUT-10-MA

Área de reparto:
AR-MA-1

Hoja:
1058-26/1_26/2_26/3_27/1_27/2_27/3_28/1_28/2

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m2	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m2	Aprovech. Medio UA / m2	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
3.757	1.170	0,83370	4.108	3.697	411	0
Uso Global m2	Coefficiente Edificabilidad m2t / m2s	Edificabilidad máxima m2t	Densidad de Viviendas Viv / Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m2 t	Aprovech. Objetivo UAs
Residencial	-	4.888	130	49	-	4.108
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	1,30	4.888	130	49	-	4.108

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS-ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

D.C.S.U.: 1.170 m2

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m2t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones	Superficie m2
R.Plurifamiliar C2	2.810	1,00	0,75	2.108	Espacios Libres	195
R.Plurifamiliar C3	1.855	1,00	1,00	1.855	Equipamientos	300
R. Plurifamiliar A	223	1,00	0,65	145	TOTAL	495
-	-	-	-	-	Vialio	1.549
TOTAL	4.888	-	-	4.108		

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	E.Detalle	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

OBJETIVOS

El remate del borde no consolidado de suelo urbano en la zona norte de Matagorda, en continuidad con la estructura urbana existente. La coexistencia de usos residenciales plurifamiliares y unifamiliares.

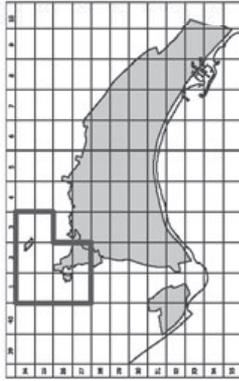
DETERMINACIONES VINCULANTES

El trazado y características de las vías señaladas en planos como de carácter estructuralmente, los cuantos cotarán con anchura igual o superior a la cotada. La continuidad señalada en plano de los valores procedentes de los existentes, o en su caso de los nuevos alineados por el PGOU, en el suelo consolidado, o U.P. -colindantes que les afecten que cuenten con aprobación previa. La localización básica de los espacios libres y equipamientos señalados en los planos.

OBSERVACIONES

(*) En caso de mantenimiento íntegro de la ordenación indicada (vialio y usos pormenorizados) su desarrollo podrá realizarse solo con Proyecto de Urbanización. Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN



Close de suelo: **SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**
 Núcleo: MATAGORDA

Identificación PGOU:
 SUNC-111-MA

Área de reparto:
 AR-MA-2

Hoja:
 1058-26/1_26/2_26/3_27/1_27/2_27/3_28/1_28/2

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m ²	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m ²	Aprovech. Medio UA / m ²	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
24.254	-	0,50310	12.202	10.982	1.220	-
Us o Global m ²	Coefficiente Edificabilidad m ² t / m ² s	Edificabilidad máxima m ² t	Densidad de Viviendas Viv/ Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m ² t	Aprovech. Objetivo UAs
-	-	-	-	-	-	-
Actividades Económicas	-	11.443	-	-	-	12.202
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,47	11.443	-	-	-	12.202

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS -ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

--

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m ² t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones Superficie m ²
-	-	-	-	-	
Act. Econ. AE2	11.443	1,00	1,07	12.202	
-	-	-	-	-	
TOTAL	11.443	-	-	12.202	

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	E.Detalle	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

OBJETIVOS

La ampliación de suelo urbano permisiona tenerlos en la zona norte de Matagorda, al oeste de la carretera la Cuartada Vieja.

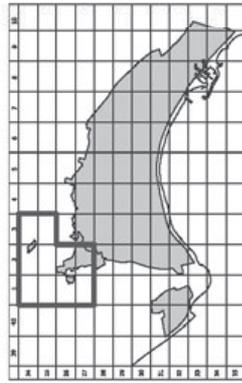
DETERMINACIONES VINCULANTES

El trazado y características de las vías señaladas en planos como de carácter estructuralmente, los cuantos cotarán con anchura igual o superior a la cotada.
 La continuidad señalada en planos de los viáticos procedentes de los existentes, o en su caso de los nuevos alineados por el PGOU, en el suelo consolidado, o U.P. colindantes que les afecten que cuenten con aprobación previa.
 La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos.

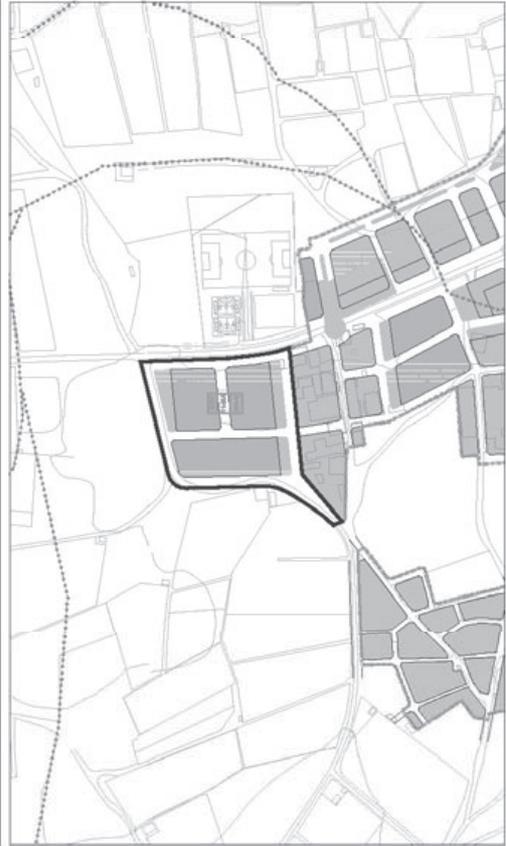
OBSERVACIONES

Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN



Close de suelo:
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TRANSICIÓN
 Núcleo: MATAGORDA

Identificación PGOU:
SUT-12-MA

Área de reparto:
AR-MA-2

Hoja:
 1058-26/1_26/2_26/3_27/1_27/2_27/3_28/1_28/2

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m ²	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m ² /m ²	Aprovech. Medio UA / m ²	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
15.355	1.905	0,50310	8.684	7.815	868	760
Uso Global m ²	Coefficiente Edificabilidad m ² t / m ² s	Edificabilidad máxima m ² t	Densidad de Viviendas Viv/ Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m ² t	Aprovech. Objetivo UAs
Residencial	-	3.386	22,05	34	-	3.794
Actividades Económicas	-	5.650	-	-	-	5.650
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,59	9.036	22,05	34	-	9.444

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS-ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

D.C.S.U.: 1.905 m²

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m ² t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones	Superficie m ²
R.Plurifamiliar C3	3.386	1,00	1,12	3.794	Espacios Libres	1.882
-	-	-	-	-	Equipamientos	-
Act. Econ. AE2	5.650	1,00	1,00	5.650	TOTAL	1.882
-	-	-	-	-	Vialito	5.785
TOTAL	9.036	-	-	9.444		

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	E.Detalle	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

OBJETIVOS

Completar la ordenación de vacíos o consolidación dentro del suelo urbano para usos terciarios en la zona noroeste de Matagorda, en continuidad con la estructura urbanística existente.

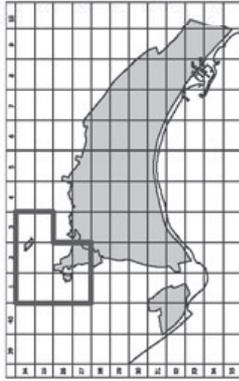
DETERMINACIONES VINCULANTES

El trazado y características de las vías señaladas en planos como de carácter estructuralmente, los cuantos cotarán con anchura igual o superior a la cotada.
 La continuidad señalada en planos de los valores procedentes de los existentes, o en su caso de los nuevos alineados por el PGOU, en el suelo consolidado, o U.P. -colindantes que les afecten que cuenten con aprobación previa.
 La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos.

OBSERVACIONES

Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN



Clase de suelo: **SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TRANSICIÓN** / Identificación PGOU 2006: **Área de reparto: AR-MA-1**
 Núcleo: MATAGORDA / SUT-13-MA

Hoja: **1058-26/1_26/2_26/3_27/1_27/2_27/3_28/1_28/2**

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m ²	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m ²	Aprovech. Medio UA / m ²	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
16.726	4.671	0,83370	17.839	16.055	1.784	0
Uso Global m²	Coefficiente Edificabilidad m²t / m²s	Edificabilidad máxima m² t	Densidad de Viviendas Viv / Ha	Nº máximo Viviendas	Edificabilidad V.P.O. m² t	Aprovech. Objetivo UAs
Residencial	-	19.377	116	194	-	17.839
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	1,16	19.377	116	194	-	17.839

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS -ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

D.C.S.U.: 4.671 m²

OBJETIVOS

Completar la ordenación de viviendas consolidadas dentro del suelo urbano en la zona necesaria de Matagorda, en continuidad con la estructura urbana existente. La coexistencia de tipos residenciales plurifamiliares y unifamiliares.

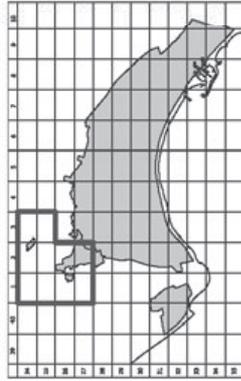
DETERMINACIONES VINCULANTES

El trazado y características de las vías señaladas en planos como de carácter estructuralmente, los cuantos cotarán con anchura igual o superior a la cotada. La continuidad señalada en planos de los valores procedentes de los existentes, o en su caso de los nuevos alineados por el PGOU, en el suelo consolidado, o U.P. -colindantes que les afecten que cuenten con aprobación previa. La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos.

OBSERVACIONES

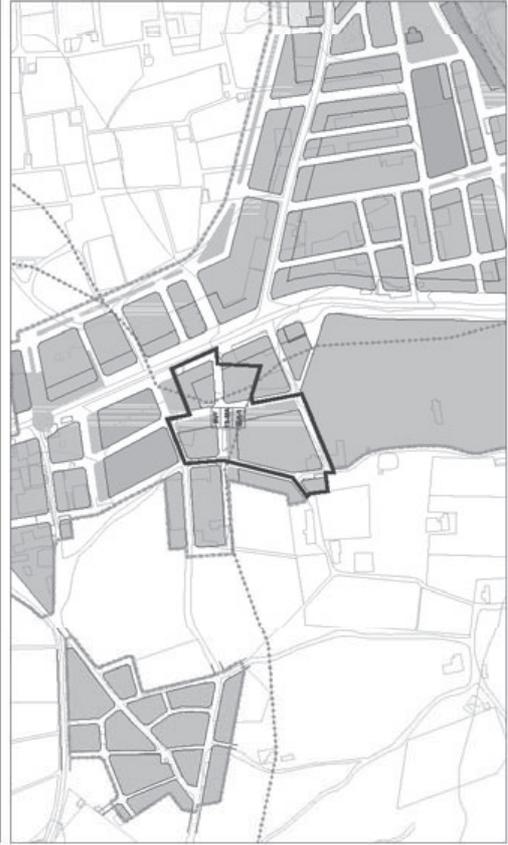
Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN

E:1/5000 N



CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m ² t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones Superficie m ²
R.Plurifamiliar C2	3.553	0,97	0,75	2.585	2.015
R.Plurifamiliar C3	15.542	0,97	1,00	15.076	1.101
R.Plurifamiliar A	282	0,97	0,65	178	3.116
-	-	-	-	-	5.811
TOTAL	19.377	-	-	17.839	-

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	E.Detalle	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

Close de suelo: **SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TRANSICIÓN** / Identificación PGOU: **SUT-14-MA** / Área de reparto: **AR-MA-1**
 Núcleo: MATAGORDA

Hoja: **1058-26/1_26/2_26/3_27/1_27/2_27/3_28/1_28/2**

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m2	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m2	Aprovech. Medio UA / m2	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
15.926	6.055	0,83370	18.326	16.493	1.833	0
Uso Global m2	Coefficiente Edificabilidad máxima m2t / m2s	Edificabilidad máxima m2t	Densidad de Viviendas Viv / Ha	Nº máximo Viviendas	Edificabilidad V.P.O. m2 t	Aprovech. Objetivo UAs
Residencial	-	19.463	122	195	-	18.326
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	1,22	19.463	122	195	-	18.326

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS -ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

D.C.S.U.: 6,055 m2

OBJETIVOS

Completar la ordenación de acciones o consolidados dentro del suelo urbano en la zona oeste de Matagorda, en continuidad con la estructura urbana existente. La coexistencia de usos residenciales plurifamiliares y unifamiliares.

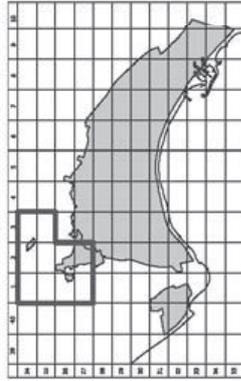
DETERMINACIONES VINCULANTES

El trazado y características de los vias señalados en planos como de carácter estructuralmente, los cuantos cotarán con anchura igual o superior a la cotada. La continuidad señalada en planos o los vias procedentes de los existentes, o en su caso de los nuevos alineados por el PGOU, en el suelo consolidado, o U.P. -colindantes que les afecten que cuenten con aprobación previa. La localización básica de los espacios libres y equipamientos señalados en los planos.

OBSERVACIONES

Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

LOCALIZACIÓN



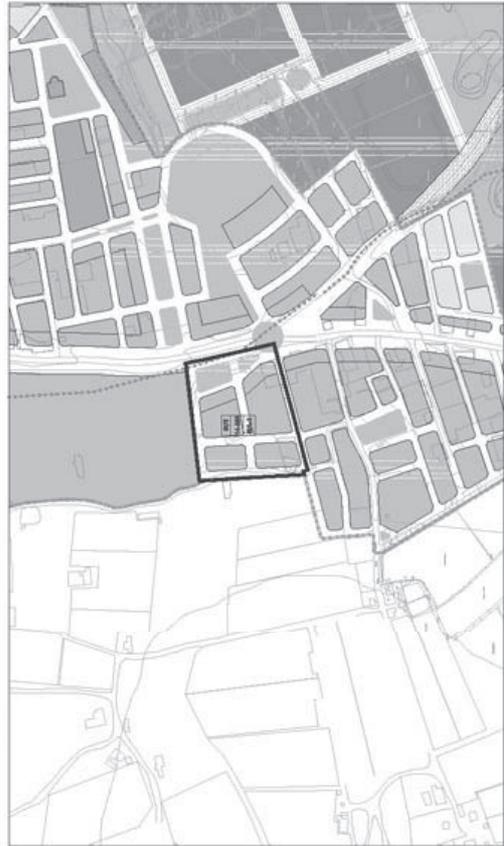
CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m2t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones	Superficie m2
R.Plurifamiliar C2	4.092	1,00	0,75	3.059	Espacios Libres	1.144
R.Plurifamiliar C3	15.046	1,00	1,00	15.046	Equipamientos	-
R.Plurifamiliar A	325	1,00	0,65	211	TOTAL	1.144
-	-	-	-	-	Vialidad	7.214
TOTAL	19.463	-	-	18.326		

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	E.Detalle	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

ORDENACIÓN



Close de suelo: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Núcleo: MATAGORDA

Identificación PGOU: SUNC-15-MA

Área de reparto: AR-MA-1

Hoja: 1058-26/1, 26/2, 26/3, 27/1, 27/2, 27/3, 28/1, 28/2

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m ²	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m ²	Aprovech. Medio UA / m ²	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
2.067	665	0,83370	2.278	2.050	228	-
Us o Global m²	Coefficiente Edificabilidad máxima m²t / m²s	Edificabilidad máxima m²t	Densidad de Viviendas Viv / Ha	Nº máximo Viviendas	Edificabilidad V.P.O. m²t	Aprovech. Objetivo UAs
Residencial	-	2.067	75	16	620	2.278
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	1,00	2.067	75	16	620	2.278

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS -ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

D.C.S.U.: 665 m²

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m ² t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones Superficie m ²
R.Plurifamiliar C3	2.067	0,95	1,16	2.278	-
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
TOTAL	2.067	-	-	2.278	1.068

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	E.Detalle	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

OBJETIVOS

El remate del borde no consolidado de suelo urbano en la zona suroeste de Matagorda, en continuidad con la estructura urbana existente.

DETERMINACIONES VINCULANTES

El trazado y características de las vías señaladas en planos como de carácter estructuralmente, los cuales contarán con anchura igual o superior a la cotante. La continuidad señalada en planos de los valores procedentes de los existentes, o en su caso de los nuevos alineados por el PGOU, en el suelo consolidado.

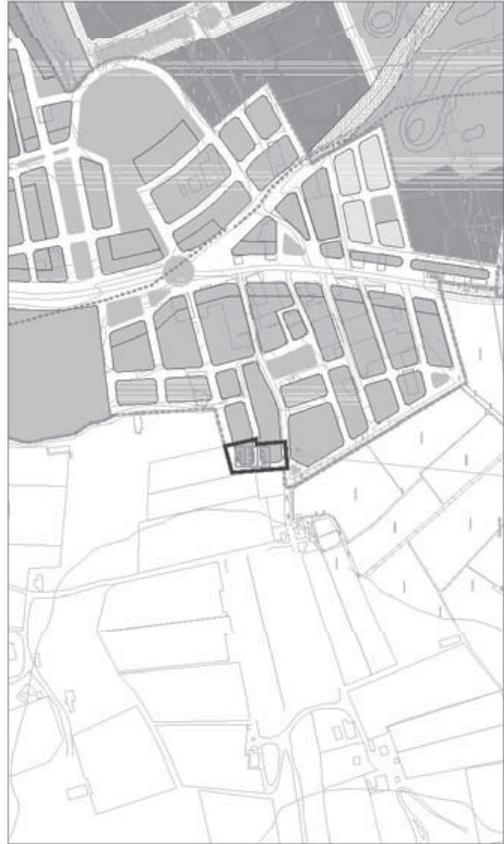
OBSERVACIONES

Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN



Ciase de suelo: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
Núcleo: MATAGORDA

Identificación PGOU:
SUNC-16-MA

Área de reparto:
AR-MA-1

Hoja:
1058-26/1, 26/2, 26/3, 27/1, 27/2, 27/3, 28/1, 28/2

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m ²	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m ²	Aprovech. Medio UA / m ²	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
1.791	203	0,83370	1.662	1.496	166	0
Us o Global m ²	Coefficiente Edificabilidad máxima m ² t / m ² s	Edificabilidad máxima m ² t	Densidad de Viviendas Viv / Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m ² t	Aprovech. Objetivo UAs
Residencial	-	1.750	75	13	525	1.662
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,98	1.750	75	13	525	1.662

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS-ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

D.C.S.U.: 203 m²

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m ² t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones Superficie m ²
R.Plurifamiliar C3	1.750	0,95	1,00	1.662	-
-	-	-	-	-	300
-	-	-	-	-	300
-	-	-	-	-	762
TOTAL	1.750	-	-	1.662	

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	E.Detalle	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

OBJETIVOS

El remate del borde no consolidado de suelo urbano en la zona suroeste de Matagorda, en continuidad con la estructura urbana existente.

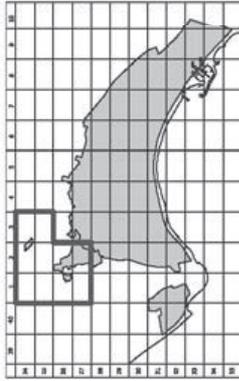
DETERMINACIONES VINCULANTES

El trazado y características de las vías señaladas en planos como de carácter estructural, los cuales contarán con anchura igual o superior a la cotante. La continuidad señalada en plano de los viarios procedentes de los existentes, o en su caso de los nuevos alineados por el PGOU, en el suelo consolidado.

OBSERVACIONES

Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN

E:1/5000 N



Clase de suelo:
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
Núcleo: MATAGORDA

Área de reparto:
AR-MA-1

Identificación PGOU:
SUNC-17-MA

Hoja:
1058-26/1_26/2_26/3_27/1_27/2_27/3_28/1_28/2

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m ²	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m ²	Aprovech. Medio UA / m ²	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
2.168	626	0,83370	2.329	2.096	233	-
Uso Global m ²	Coefficiente Edificabilidad m ² t / m ² s	Edificabilidad máxima m ² t	Densidad de Viviendas Viv/ Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m ² t	Aprovech. Objetivo UAs
Residencial	-	2.168	75	16	650	2.329
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	1,00	2.168	75	16	650	2.329

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS-ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

D.C.S.U.: 626 m²

OBJETIVOS

Completar la ordenación de vacíos o consolidaciones dentro del suelo urbano en la zona oeste de Matagorda, en conformidad con la estructura urbana existente.

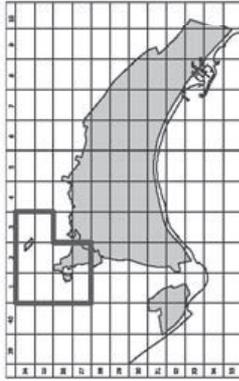
DETERMINACIONES VINCULANTES

El trazado y características de los viiles señalados en planos como de carácter estructural, los alineamientos con anchura igual o superior a la señalada, las alineaciones en planos de los viiles procedentes de los existentes, o en su caso de los nuevos alineamientos por el PGOU, en el suelo consolidado.

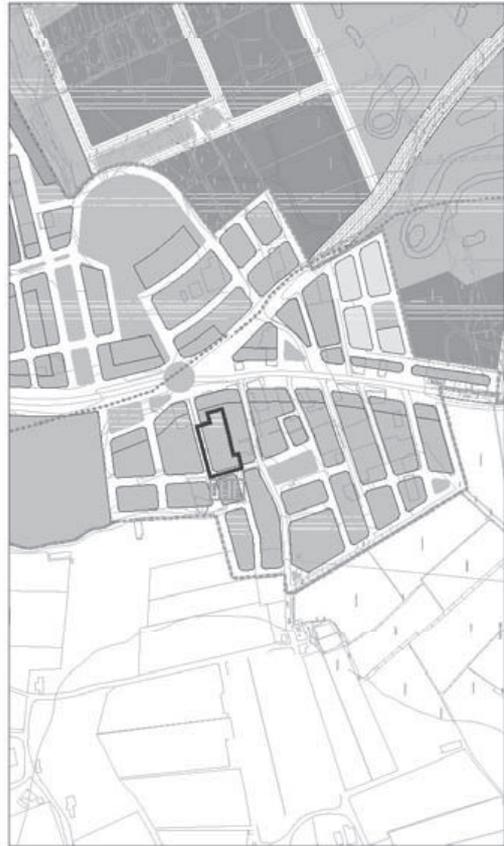
OBSERVACIONES

Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN



E:1/5000 N

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m ² t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones	Superficie m ²
R.Plurifamiliar C3	2.168	0,95	1,13	2.329	Espacios Libres	-
-	-	-	-	-	Equipamientos	500
-	-	-	-	-	TOTAL	500
-	-	-	-	-	Vialio	606
TOTAL	2.168	-	-	2.329		

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	E.Detalle	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

Ciase de suelo: **SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TRANSICIÓN** Identificación PGOU: **SUT-18-MA** Área de reparto: **AR-MA-1**
 Núcleo: MATAGORDA

Hoja: **1058-26/1, 26/2, 26/3, 27/1, 27/2, 27/3, 28/1, 28/2**

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m ²	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m ²	Aprovech. Medio UA / m ²	Aprovech. Objetivo UA	Aprovech. Subjetivo UA	Aprovech. Cesión 10% UA	Exceso Aprovech. UA
12.395	1.378	0,83370	11.483	10.334	1.148	0
Uso Global m ²	Coefficiente Edificabilidad m ² t / m ² s	Edificabilidad máxima m ² t	Densidad de Viviendas Viv / Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m ² t	Aprovech. Objetivo Uas
Residencial	-	12.087	98	121	-	11.483
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,98	12.087	98	121	-	11.483

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS-ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

D.C.S.U.: 1.378 m²

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m ² t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. Uas	Dotaciones Superficie m ²
R.Plurifamiliar C3	12.087	0,95	1,00	11.483	1.345
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
TOTAL	12.087	-	-	11.483	1.345 5.454

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	E.Detalle	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

OBJETIVOS

El remate del borde no consolidado de suelo urbano en la zona suroeste de Matagorda, en continuidad con la estructura urbana existente.

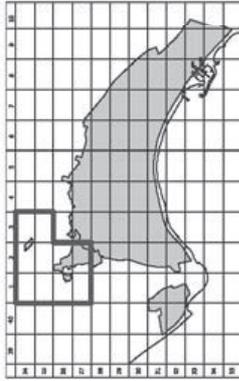
DETERMINACIONES VINCULANTES

El trazado y características de las vías señaladas en planos como de carácter estructuralmente, los cuantos cotarán con anchura igual o superior a la cotada. La continuidad señalada en planos de los viales procedentes de los existentes, o en su caso de los nuevos alineados por el PGOU, en el suelo consolidado, o U.P. -colindantes que les afecten que cuenten con aprobación previa. La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos.

OBSERVACIONES

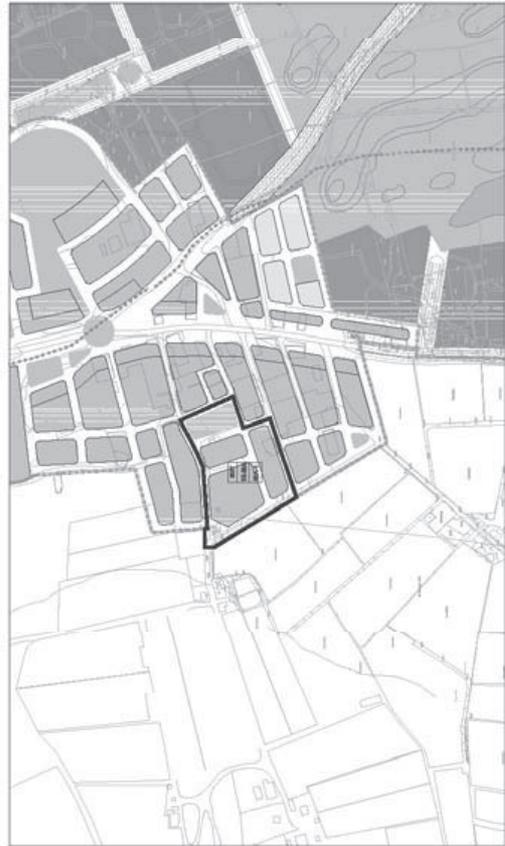
Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN

E:1/5000 N



REVISIÓN ADAPTACIÓN P.G.O.U. DE EL EJIDO.

PAMPANICO

SJNC-1-P
SJNC-2-P
SJNC-3-P
SJNC-4-P
SJNC-5-P
SJNC-6-P
SJNC-7-P
SJNC-8-P
SJNC-9-P

Fichas de los Sectores en suelo urbano

Ayuntamiento de El Ejido

Hoja:
1058-13/03

Área de reparto:
AR-P-2

Identificación PGOU:
SUNC-1-P

Close de suelo:
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
Núcleo: PAMPANICO

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m2	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m2 / m2	Aprovech. Medio UA / m2	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
21.479	3.502	0,60750	15.176	13.658	1.518	-
Uso Global m2	Coefficiente Edificabilidad m2t / m2s	Edificabilidad máxima m2 t	Densidad de Viviendas Viv/ Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m2 t	Aprovech. Objetivo Uas
-	-	-	-	-	-	-
Actividades Económicas	-	15.643	-	-	-	15.176
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,73	15.643	-	-	-	15.176

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS-ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

D.C.S.U.: 3.502 m2

OBJETIVOS

El remate del borde no consolidado le suato urbano de usos terciarios en la zona sureste de Pampánico, el confluirá con la estructura urbana existente.

DETERMINACIONES VINCULANTES

El trazado y características de los vias señalados en planos como de carácter estructural, los cuales colaran con anchura igual o superior a la indicada.

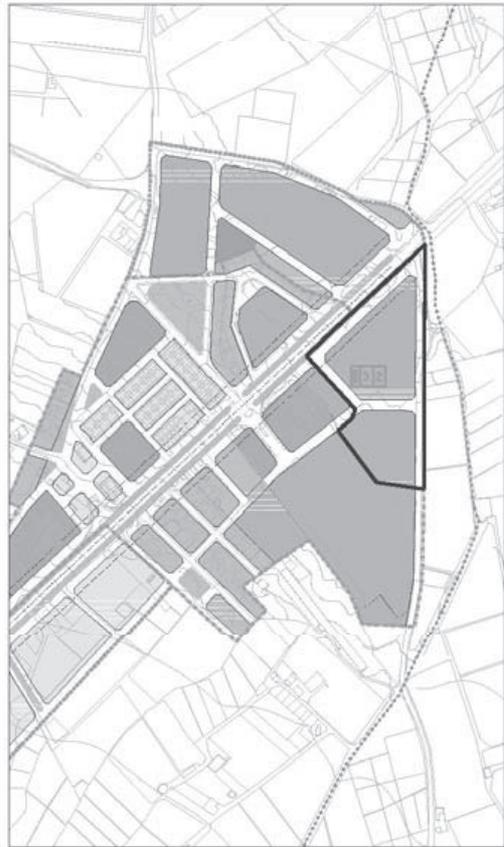
OBSERVACIONES

(*) En caso de mantenimiento pto de la ordenación indicada (vial y usos pormenorizados) su desarrollo podrá realizarse solo con Proyecto de Urbanización. Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN



E:1/5000 N

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m2t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. Uas	Dotaciones	Superficie m2
-	-	-	-	-	Espacios Libres	-
-	-	-	-	-	Equipamientos	-
Act. Econ. AE2	15.643	0,97	1,00	15.176	TOTAL	-
-	-	-	-	-	Vialio	1.924
TOTAL	15.643	-	-	15.176		

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	E.Detalle	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

Hojo:
1058-13/03

Área de reporte:
AR-P-1

Identificación PGOU:
SUNC-2-P

Ciase de suelo:
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
Núcleo: PAMPANICO

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m2	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m2/m2	Aprovech. Medio UA/m2	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
2.468	1.367	0,74640	2.862	2.576	286	-
Uso Global	Coefficiente Edificabilidad m2t / m2s	Edificabilidad máxima m2 t	Densidad de Viviendas Viv/Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m2 t	Aprovech. Objetivo UAs
Residencial	-	2.468	75	19	740	2.862
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	1,00	2.468	75	19	740	2.862

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS -ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

D.C.S.U.: 1,367 m2

OBJETIVOS

Completar la ordenación de viarios o consolidaciones dentro del suelo urbano en la zona sur de Pampánico, en continuidad con la estructura urbana existente.

DETERMINACIONES VINCULANTES

El trazado y características de los viarios señalados en planos como de carácter estructural, los cuales coheren con anchura igual o superior a la escotada.
La continuidad señalada en planos, o los viarios procedentes de los existentes, o en su caso de los nuevos alineados por el PGOU, en el momento de la ejecución de los trabajos, deberán ser aprobados. La localización básica de los espacios libres y equipamientos señalados en los planos.

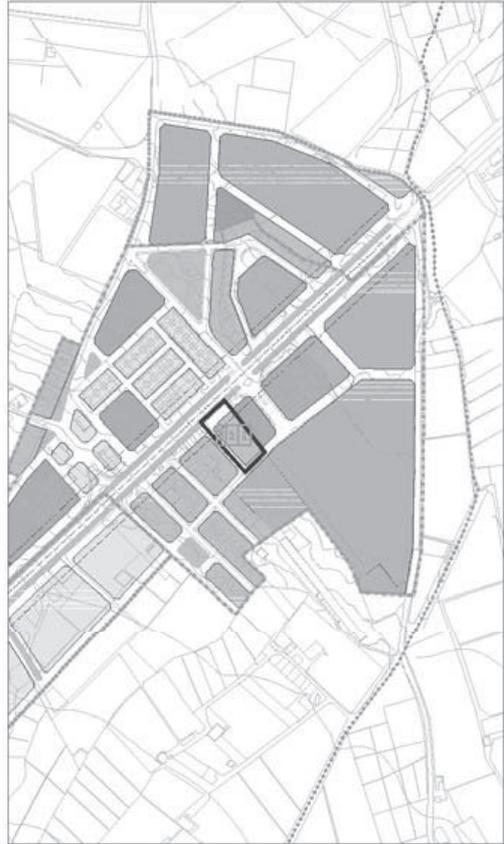
OBSERVACIONES

(*) En caso de mantenimiento integro de la ordenación indicada (viario y usos pormenorizados) su desarrollo podrá realizarse solo con Proyecto de Urbanización.
Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN



E:1/5000 N

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m2t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones	Superficie m2
R.Plurifamiliar C3	2.468	0,97	1,20	2.862	Espacios Libres	-
-	-	-	-	-	Equipamientos	-
-	-	-	-	-	TOTAL	-
-	-	-	-	-	Viarío	1.238
TOTAL	2.468	-	-	2.862		

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	E.Detalle	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

Hoja:
1058-13/03

Área de reparto:
AR-P-2

Identificación PGOU:
SUNC-3-P

Ciase de suelo:
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
Núcleo: PAMPANICO

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m ²	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m ²	Aprovech. Medio UA / m ²	Aprovech. Objetivo UA	Aprovech. Subjetivo UA	Aprovech. Cesión 10% UA	Exceso Aprovech. UA
3.799	613	0,60750	2.680	2.412	268	0
Uso Global m ²	Coefficiente Edificabilidad m ² t / m ² s	Edificabilidad máxima m ² t	Densidad de Viviendas Viv/ Ha	Nº máximo Viviendas	Edificabilidad V.P.O. m ² t	Aprovech. Objetivo Uas
-	-	-	-	-	-	-
Actividades Económicas	-	2.821	-	-	-	2.680
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,74	2.821	-	-	-	2.680

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS -ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

D.C.S.U.: 613 m²

OBJETIVOS

El remate del block no consolidado de suelo urbano de usos terciarios en la zona suroeste de Pampánico, en continuidad con la estructura urbana existente.

DETERMINACIONES VINCULANTES

El trazado y características de los viiles señalados en planos como de carácter estructural, los cuales contarán con anchura igual o superior a la señalada.
La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos.

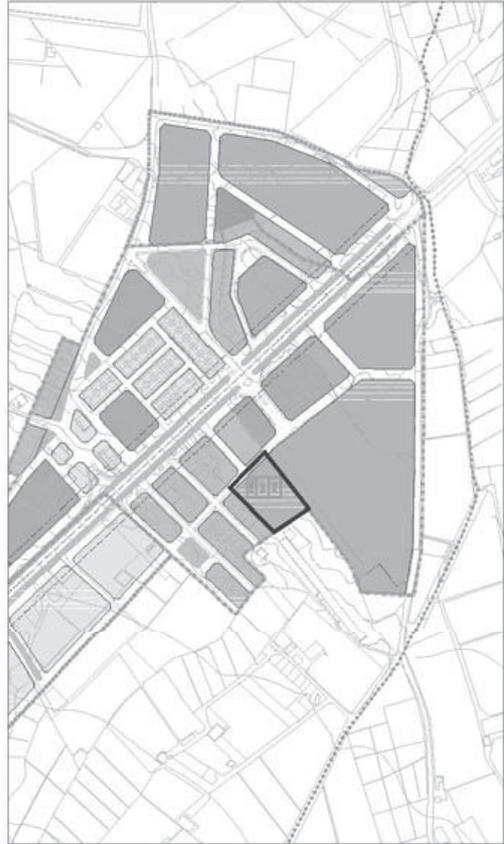
OBSERVACIONES

(*) En caso de mantenimiento, según de la ordenación indicadas (viario y usos pormenorizados) su desarrollo podrá realizarse solo con Proyecto de Urbanización.
Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN



E:1/5000 N

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m ² t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. Uas	Dotaciones	Superficie m ²
-	-	-	-	-	Espacios Libres	-
-	-	-	-	-	Equipamientos	-
Act. Econ. AE2	2.821	0,95	1,00	2.680	TOTAL	-
-	-	-	-	-	Viario	272
TOTAL	2.821	-	-	2.680		

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	E.Detalle	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

Close de suelo: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Núcleo: PAMPANICO Identificación PGOU: SUNC-4-P Área de reparto: AR-P-1 Hoja: 1058-13/03

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m2	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m2	Aprovech. Medio UA / m2	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
5.503	2.261	0,74640	5.795	5.216	580	-
Uso Global m2	Coeficiente Edificabilidad máxima m2t	Densidad de Viviendas Viv/Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m2 t	Aprovech. Objetivo UAs	
Residencial	-	75	41	1.651	5.795	
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	1,00	5.503	75	41	1.651	5.795

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS-ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

D.C.S.U.: 2.261 m2

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m2t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones Superficie m2
R.Plurifamiliar C3	5.503	0,95	1,11	5.795	684
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
TOTAL	5.503	-	-	5.795	684
					2.277

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	E.Detalle	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

OBJETIVOS

El remate del borde no consolidado de suelo urbano en la zona suroeste de Pampánico, en continuidad con la estructura urbana existente.

DETERMINACIONES VINCULANTES

El trazado y características de los valores señalados en planos como de carácter estructural, los cuales contarán con anchura igual o superior a la acotada. La continuidad señalada en planos de los valores procedentes de los estudios, o en su caso de los nuevos alineados por el PGOU, de las U.P. que se señalan en los planos para su ejecución. La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos.

OBSERVACIONES

(*) En caso de mantenimiento íntegro de la ordenación indicada (viario y usos pormenorizados) su desarrollo podrá realizarse solo con Proyecto de Urbanización. Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN



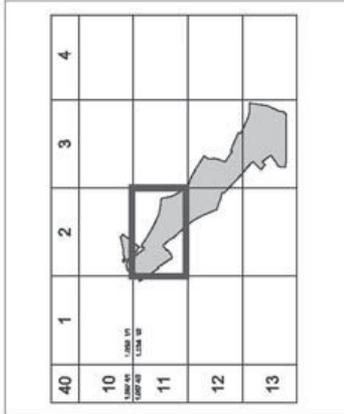
Hoja:
1058-11/02

Área de reparto:
AR-P-1

Identificación PGOU:
SUNC-5-P

Close de suelo:
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
Núcleo: PAMPANICO

LOCALIZACIÓN



OBJETIVOS

El frente del borde no consolidado se suelta urbano en la zona próxima al Pampánico, en continuidad con la estructura urbana existente.

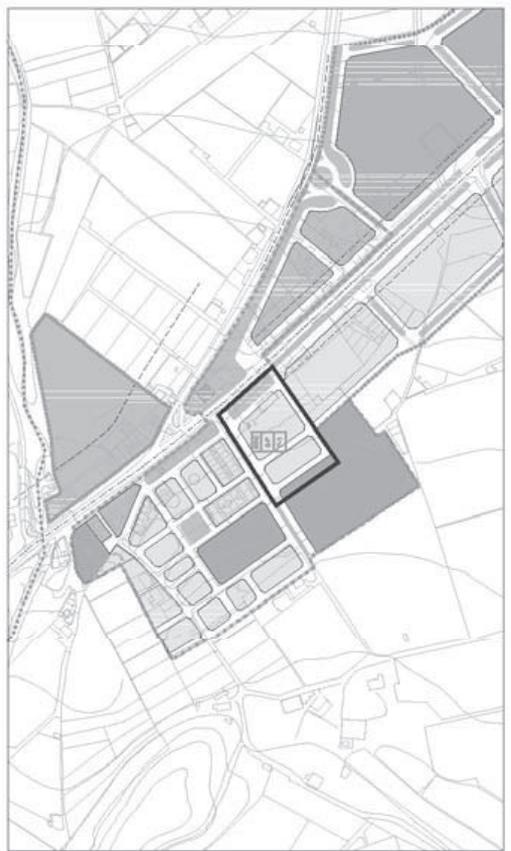
DETERMINACIONES VINCULANTES

El trazado y características de los viiles señalados en planos como de camión estacionante, locales contornados con anchura igual o superior a la acotada.
La continuidad señalada en planos de los viiles procedentes de los planes, o en el caso de los nuevos alineados por el PGOU, de los viiles U.P. o de los viiles de los planes anteriores.
La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos.

OBSERVACIONES

(*) En caso de mantenimiento íntegro de la ordenación indicada (viario y usos permemorizados) su desarrollo podrá realizarse solo con Proyecto de Urbanización.
Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

ORDENACIÓN



CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m2	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m2	Aprovech. Medio UA / m2	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
10.499	213	0,74640	7.995	7.196	800	0
Us o Global m2	Coefficiente Edificabilidad m2t / m2s	Edificabilidad máxima m2 t	Densidad de Viviendas Viv / Ha	Nº máximo Viviendas	Edificabilidad V.P.O. m2 t	Aprovech. Objetivo Uas
Residencial	-	6.396	61	64	1.919	7.995
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,61	6.396	61	64	1.919	7.995

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS -ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

D.C.S.U.: 213 m2

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMEMORIZADA

Uso Pormemorizado	Edificabilidad máxima m2t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. Uas	Dotaciones Superficie m2
R.Unifamiliar AD	6.396	1,00	1,25	7.995	982
-	-	-	-	-	1.028
-	-	-	-	-	2.010
-	-	-	-	-	4.225
TOTAL	6.396	-	-	7.995	

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	E.Detalle	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

Close de suelo: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
Núcleo: FAMPANICO

Identificación PGOU:
SUNC-6-P

Área de reparto:
AR-P-1

Hoja:
1058-11/02

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m ²	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m ²	Aprovech. Medio UA / m ²	Aprovech. Objetivo UA	Aprovech. Subjetivo UA	Aprovech. Cesión 10% UA	Exceso Aprovech. UA
3.248	444	0,74640	2.756	2.480	276	0
Uso Global m ²	Coefficiente Edificabilidad m ² t / m ² s	Edificabilidad máxima m ² t	Densidad de Viviendas Viv / Ha	Nº máximo Viviendas	Edificabilidad V.P.O. m ² t	Aprovech. Objetivo Uas
Residencial	-	2.273	70	23	682	2.756
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,70	2.273	70	23	682	2.756

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

D.C.S.U.: 444 m²

OBJETIVOS

El remate del borde no consolidado se suelo urbano en la zona rural de Pampánico, en continuidad con la estructura urbana existente.

DETERMINACIONES VINCULANTES

El trazado y características de los vales señalados en planos como de carácter estructural, los cuales continúan con anchura igual o superior a la acostada.
La continuidad señalada en planos de los vales procedentes de las viviendas, o en su caso de otros planes aprobados por el PGOU, de las UP, que cuenten con aprobación previa.

OBSERVACIONES

(*) En caso de mantenimiento íntegro de la ordenación indicada (viario y usos permisionados) su desarrollo podrá realizarse solo con Proyecto de Urbanización.
Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

LOCALIZACIÓN



CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m ² t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. Uas	Dotaciones	Superficie m ²
R.Unifamiliar AD	2.273	0,97	1,25	2.756	Espacios Libres	-
-	-	-	-	-	Equipamientos	-
-	-	-	-	-	TOTAL	-
TOTAL	2.273	-	-	2.756	Viario	1.733

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	E.Detalle	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

ORDENACIÓN



Clase de suelo:
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
Núcleo: PAMPANICO

Identificación PGOU:
SUNC-7-P

Área de reparto:
AR-P-1

Hoja:
1058-10/1, 10/2, 11/1, 1/2

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m2	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m2 / m2	Aprovech. Medio UA / m2	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
4.182	2.913	0,74640	5.296	4.766	530	-
Uso Global m2	Coefficiente Edificabilidad m2t / m2s	Edificabilidad máxima m2 t	Densidad de Viviendas Viv/ Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m2 t	Aprovech. Objetivo UAs
Residencial	-	4.182	75	31	1.255	5.296
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	1,00	4.182	75	31	1.255	5.296

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS-ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

D.C.S.U.: 2.913 m2

OBJETIVOS

El remate del borde no consolidado de suelo urbano en la zona noroeste de Pamparico, en continuidad con la estructura urbana existente.

DETERMINACIONES VINCULANTES

El trazado y características de los vales señalados en planos como de carácter estructural, los cuales continúan con anchura igual o superior a la acostada.
La continuidad señalada en planos de los vales procedentes de las ordenanzas, o en su caso de otros planes aprobados por el PGOU, de las UP, que cuenten con aprobación previa.

OBSERVACIONES

(*) En caso de mantenimiento íntegro de la ordenación indicada (Módulo y usos pormenorizados) su desarrollo podrá realizarse solo con Proyecto de Urbanización.
Se dará continuidad (o en su caso se resolverá la transición a otra distinta) a las ordenanzas recogidas en manzanas comunes con el suelo consolidado que cuenten con aprobación previa.
Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

LOCALIZACIÓN



CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m2t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones	Superficie m2
R.Unifamiliar AD	4.182	0,97	1,31	5.296	Espacios Libres	-
-	-	-	-	-	Equipamientos	-
-	-	-	-	-	TOTAL	1.035
TOTAL	4.182	-	-	5.296	Vialidad	1.035

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	E.Detalle	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

ORDENACIÓN



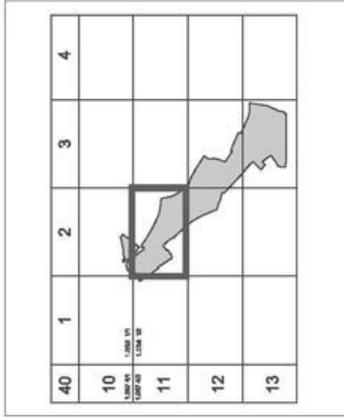
Hoja:
1058-11/02

Área de reparto:
AR-P-1

Identificación PGOU:
SUNC-8-P

Close de suelo:
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
Núcleo: PAMPANICO

LOCALIZACIÓN



OBJETIVOS

El remate del borde no consolidado de suelo urbano en la zona noroeste de Pampánico, en continuidad con la estructura urbana existente.

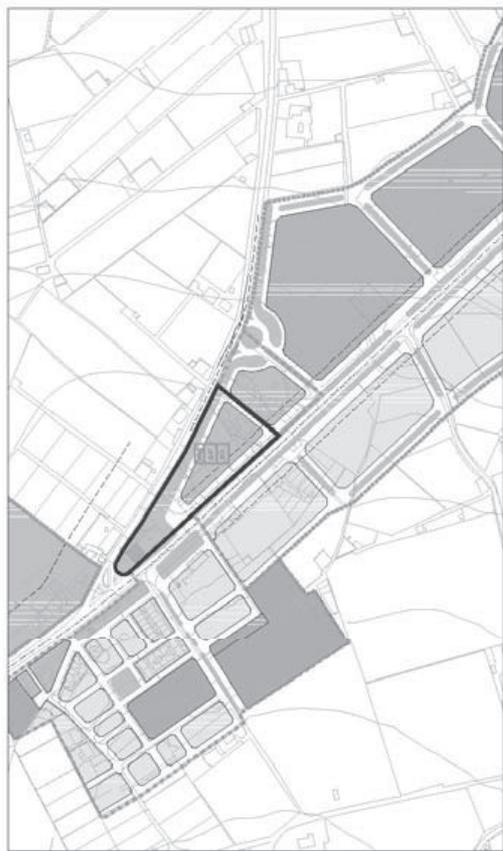
DETERMINACIONES VINCULANTES

El trazado y características de los valores señalados en planos como de carácter estructural, locales contarán con anchura igual o superior a la acostada. Asimismo se los vértices procedentes de los edificios en su caso, de los nuevos edificios o de los Sectores que cuenten con aprobación previa. La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos.

OBSERVACIONES

(*) En caso de mantenimiento inferior de la ordenación indicada (Vivienda y usos pormenorizados) su desarrollo podrá realizarse solo con Proyecto de Urbanización. Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

ORDENACIÓN



E:1/5000 N

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m ²	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m ²	Aprovech. Medio UA / m ²	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
12.272		0,74640	9.160	8.244	916	0
Uso Global m ²	Coeficiente Edificabilidad máxima m ² t / m ² s	Edificabilidad máxima m ² t	Densidad de Viviendas Viv / Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m ² t	Aprovech. Objetivo UAs
Residencial	-	8.178	67	82	2.453	9.159
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,67	8.178	67	82	2.453	9.159

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS-ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

--

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m ² t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones Superficie m ²
R.Plurifamiliar C3	8.178	1,00	1,12	9.159	2.824
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	2.824
-	-	-	-	-	6.013
TOTAL	8.178	-	-	9.159	-

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	E.Detalle	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

Close de suelo:
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
Núcleo: PAMPANICO

Identificación PGOU:
SUNC-9-P

Área de reparto:
AR-P-1

Hoja:
10058-11/2

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m2	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m2	Aprovech. Medio UA / m2	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
6.702	1.838	0,74640	6.374	5.737	637	-
Us o Global m2	Coefficiente Edificabilidad máxima m2t / m2s	Edificabilidad máxima m2 t	Densidad de Viviendas Viv / Ha	Nº máximo Viviendas	Edificabilidad V.P.O. m2 t	Aprovech. Objetivo UAs
Residencial	-	6.128	75	50	1.838	6.374
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,91	6.128	75	50	1.838	6.374

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS -ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

D.C.S.U.: 1.838 m2

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m2t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones Superficie m2
R.Plurifamiliar C3	6.128	1,00	1,04	6.374	458
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	458
-	-	-	-	-	3.384
TOTAL	6.128	-	-	6.374	-

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	E.Detalle	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

OBJETIVOS

El remate del borde no consolidado de suelo urbano en la zona noroeste de Pampánico, en continuidad con la estructura urbana existente.

DETERMINACIONES VINCULANTES

El trazado y características de las vías señaladas en planos como de carácter estructuralmente, los cuantos cotarán con anchura igual o superior a la señalada.
La continuidad señalada en planos de los viarios procedentes de los existentes, o en su caso de los nuevos alineados por el PGOU, o de los Sectores que cuenten con aprobación previa.
La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos, que habrán de acumularse con los correspondientes de la U.P. o sector colindante.

OBSERVACIONES

(*) En caso de mantenimiento inferior de la ordenación indicada (Viario y usos pormenorizados) su desarrollo podrá realizarse solo con Proyecto de Urbanización.
Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN



REVISIÓN ADAPTACIÓN P.G.O.U. DE EL EJIDO.

ENSENADA DE SAN MIGUEL

SUT-1-SM

Close de suelo:
SUELO URBANO EN TRANSICIÓN
Núcleo: ENSEÑADA DE SAN MIGUEL

Identificación PGOU:
SUT-1-SM

Área de reparto:
AR-1

Hoja:
1058-27/6, 29/6, 30/6, 31/6, 31/7/6

Ámbito con ordenación Aprobada Definitivamente cuyas determinaciones e incluyen en el documento IV. 3 Fichas de suelo urbano no consolidado con ordenación aprobada.

OBJETIVOS

Contemplar la ordenación de viario no consolidados dentro del suelo urbano en la zona central de la ensenada de San Miguel, en continuidad con la estructura urbana existente.
La configuración del Plan Especial Ordenación de San Miguel.
La ordenación del paseo marítimo en continuidad con el procedimiento de Almería.

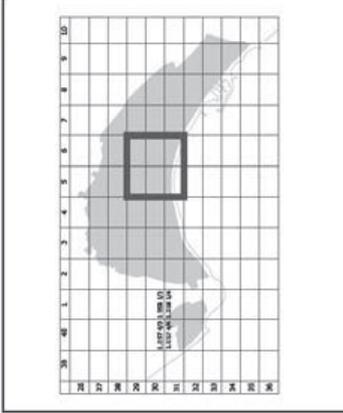
DETERMINACIONES VINCULANTES

La línea de edificación señalada por servidumbre de protección desde la línea de zona marítimo litoral.
El trazado y características de las vías señaladas en planos como de carácter estructural, los cuales contarán con anchura igual o superior a la sección.
La ejecución del viario estructural y del paseo marítimo deberá realizarse en un plazo no superior a 2 años desde la aprobación del P.G.O.U.
Los techos de uso global turístico están limitados a la superficie señalada, no pudiendo sobrepasarse mediante coronación por medio de coeficientes de ocupación de terreno inferior al mínimo del 20% de la superficie edificable total del sector para uso turístico.

OBSERVACIONES

Si es obligación de los promotores de la Unidad de Planeamiento al anclaje mínimo de las aguas que confluyen en ella, con dimensión suficiente para evitar los procesos de la cuenca receptora y las propias de la UP, así como impulsar las aguas residuales hasta la estación elevadora que la recoge el Ayuntamiento en cada caso.
Las acciones procedentes de la ordenación precedente, serán consideradas como una entrega a cuenta de las establecidas por el PGOU.
Con objeto de respetar la ordenación general del P.G.O.U. se dará continuidad al viario procedente del suelo consolidado contiguo, por aprobación previa de planteamiento en cualquiera de los sectores colindantes. La situación concreta de los espacios libres y/o equipamientos señalados en el P.G.O.U. se localizarán de modo que puedan integrarse a los ya aprobados, y en el caso del viario que tenga continuidad de trazado y garantías con los ya aprobados.

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN



REVISIÓN ADAPTACIÓN P.G.O.U. DE EL EJIDO.

SAN AGUSTÍN

SUNC-1-SA

SUNC-2-SA

SUT-3-SA

SUT-4-SA

SUNC-7-SA

SUNC-8-SA

SUNC-9-SA

SUNC-10-SA

SUNC-11-SA

SUNC-12-SA

SUT-13-SA

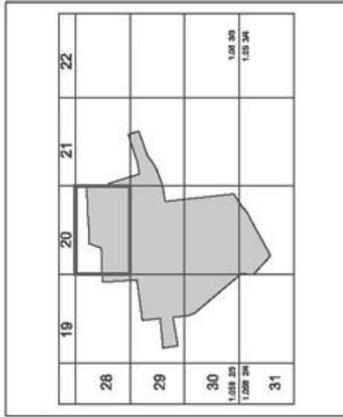
Hoja:
1058-28/20

Área de reparto:
AR-SA-1

Identificación PGOU:
SUNC-1-SA

Ciase de suelo:
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
Núcleo: SAN AGUSTIN

LOCALIZACIÓN



OBJETIVOS

El remate del borde no consolidado es suelo urbano en la zona noroeste de San Agustín, en continuidad con la estructura urbana existente.

DETERMINACIONES VINCULANTES

El trazado y características de los viiles señalados en planos como de carácter estructurante, los cuales contarán con anchura igual o superior a la señalada. La continuidad señalada en planos, o los viiles procedentes de los existentes, o en su caso de los nuevos alineados por el PGOU, en el suelo consolidado, o U.P. colindantes que les afectan que cuentan con aprobación previa.

OBSERVACIONES

(*) En caso de mantenimiento íntegro de la orientación indicada (viario y usos pormenorizados) su desarrollo podrá realizarse solo con Proyecto de Urbanización.
Su obtención de realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7. de las Normas Urbanísticas.

ORDENACIÓN



CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m ²	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m ²	Aprovech. Medio UA / m ²	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
25.563	-	0,72560	18.549	16.694	1.855	-
Uso Global m ²	Coefficiente Edificabilidad máxima m ² /m ² s	Edificabilidad máxima m ² /m ²	Densidad de Viviendas Viv / Ha	Nº máximo v//vendas	Edificabilidad V.P.O. m ² /m ²	Aprovech. Objetivo UAs
Residencial	-	13.750	54	138	4.125	18.549
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,54	13.750	54	138	4.125	18.549

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS-ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m ² t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. Usos	Dotaciones Superficie m ²
R.Unifamiliar AD	13.750	1,00	1,35	18.549	-
-	-	-	-	-	5.500
-	-	-	-	-	5.500
-	-	-	-	-	10.897
TOTAL	13.750	-	-	18.549	-

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	E.Detalle	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

Ciudad de suelo: **SUELO URBANO NO CONSOLIDADO** / Hoja: **1058-29/21**
 Núcleo: **SAN AGUSTIN** / Identificación PGOU: **SUNC-2-SA** / Área de reparto: **AR-SA-2**

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m ²	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m ²	Aprovech. Medio UA / m ²	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
32.819	-	0,49820	16.350	14.715	1.635	0
Uso Global	Coeficiente Edificabilidad máxima m²t / m²s	Edificabilidad máxima m²t	Densidad de Viviendas Viv / Ha	Nº máximo v/llendas	Edificabilidad V.P.O. m²t	Aprovech. Objetivo UAs
-	-	-	-	-	-	-
Actividades Económicas	-	16.350	-	-	-	16.350
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,50	16.350	-	-	-	16.350

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS -ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

--

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m ² t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones Superficie m ²
-	-	-	-	-	Espacios Libres 3.739
-	-	-	-	-	Equipamientos -
Act. Econ. AEZ	16.350	1,00	1,00	16.350	TOTAL 3.739
-	-	-	-	-	Viarío 12.729
TOTAL	16.350	-	-	16.350	-

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	E.Detalle	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

OBJETIVOS

La ampliación de suelo urbano para usos terciarios en la zona noroeste de San Agustín, al sur de la Carretera de Rocourdas.

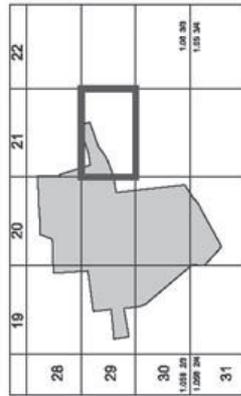
DETERMINACIONES VINCULANTES

El trazado y características de los viiles señalados en planos como de carácter estructurante, los cuales contarán con anchura igual o superior a la señalada. La continuidad señalada en planos de los viiles procedentes de los existentes, o en su caso de los nuevos alternativos por el PGOU, en el suelo consolidado, o U.P. colonizables que les afectan que cuentan con aprobación previa.

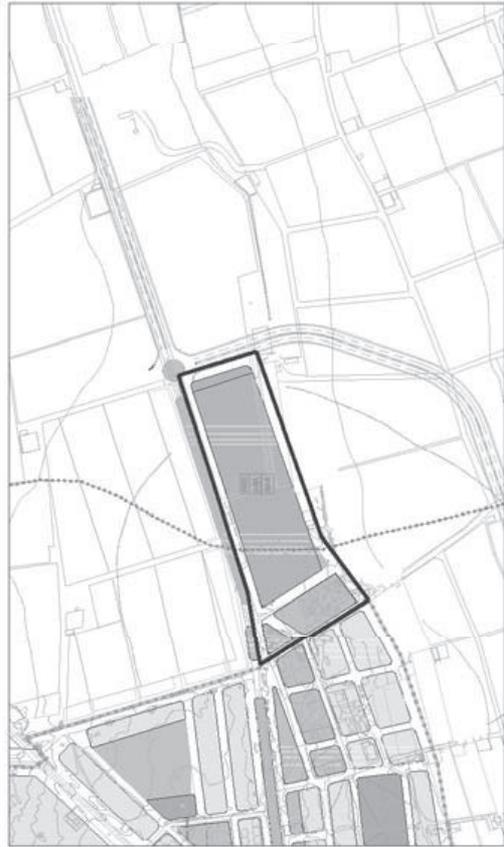
OBSERVACIONES

(*) En caso de mantenimiento íntegro de la orientación indicada (viarío y usos pormenorizados) su desarrollo podrá realizarse solo con Proyecto de Urbanización. Su obtención de realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7. de las Normas Urbanísticas.

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN



Ciase de suelo: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TRANSICIÓN
 Núcleo: SAN AGUSTIN

Identificación PGOU:
 SUT-3-SA

Área de reparto:
 AR-SA-1

Hoja:
 1058-29/20, 29/21

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m ²	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m ²	Aprovech. Medio UA / m ²	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
28.008	1.662	0,72560	21.529	19.376	2.153	2.181
Uso Global m ²	Coefficiente Edificabilidad máxima m ² t	Edificabilidad máxima m ² t	Densidad de Viviendas Viv./Ha.	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m ² t	Aprovech. Objetivo UAs
Residencial	-	21.075	75	211	-	23.710
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,75	21.075	75	211	-	23.710

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS-ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

D.C.S.U.: 1.662 m²

OBJETIVOS

El remate del borde no consolidado de suelo urbano en la zona noroeste de San Agustín, en continuidad con la estructura urbana existente.

DETERMINACIONES VINCULANTES

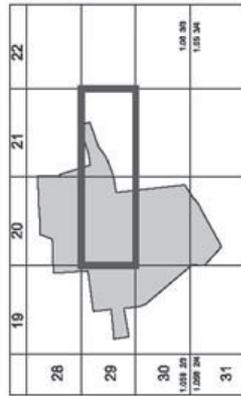
El trazado y características de los viiles señalados en planos como de carácter estructurante, los cuales contarán con anchura igual o superior a la acotada. La continuidad señalada en planos de los viiles procedentes de los existentes, o en su caso de los nuevos alineados por el PGOU, en el suelo consolidado, o U.P. colonizables que les afectan que cuentan con aprobación previa.

OBSERVACIONES

(*) En caso de mantenimiento íntegro de la ordenación indicada (viario y usos pormenorizados) su desarrollo podrá realizarse solo con Proyecto de Urbanización.

Su obtención de realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7. de las Normas Urbanísticas.

LOCALIZACIÓN



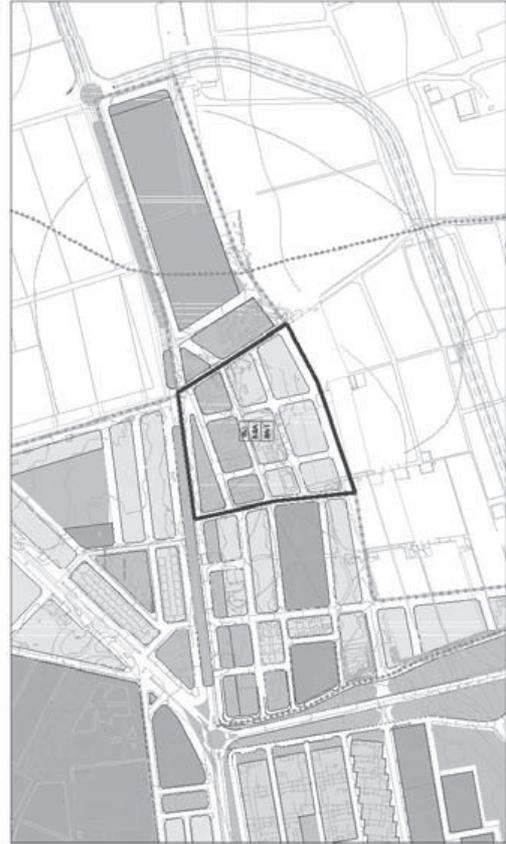
CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m ² t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones Superficie m ²
R.Plurifamiliar C3	10.536	1,00	1,00	10.536	Espacios Libres 1.768
R.Unifamiliar AD	10.539	1,00	1,25	13.174	Equipamientos 3.743
-	-	-	-	-	TOTAL 5.511
-	-	-	-	-	Viario 11.081
TOTAL	21.075	-	-	23.710	

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	E.Detalle	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

ORDENACIÓN



Hoja:
1058-29/20

Área de reparto:
AR-SA-1

Identificación PGOU:
SUT-4-SA

Close de suelo:
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TRANSICIÓN
Núcleo: SAN AGUSTÍN

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m2	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m2/m2	Aprovech. Medio UA / m2	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
12.880	2.543	0,72560	11.191	10.072	1.119	0
Uso Global m2	Coefficiente Edificabilidad m2t / m2s	Edificabilidad máxima m2t	Densidad de Viviendas Viv / Ha	Nº máximo Viviendas	Edificabilidad V.P.O. m2 t	Aprovech. Objetivo Uas
Residencial	-	9.230	72	92	-	11.191
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,72	9.230	72	92	-	11.191

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS -ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

D.C.S.U.: 2.543 m2

OBJETIVOS

El remate del borde no consolidado se suelo urbano en la zona este de San Agustín, en continuidad con la estructura urbana existente.

DETERMINACIONES VINCULANTES

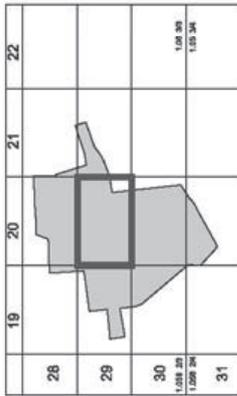
El trazado y características de los viiles señalados en planos como de carácter estructurante, los cuales contarán con anchura igual o superior a la acotada. La continuidad señalada en planos de los viiles procedentes de los existentes, o en su caso de los nuevos alineados por el PGOU, en el suelo consolidado, o U.P. colindantes que les afectan que cuentan con aprobación previa.

OBSERVACIONES

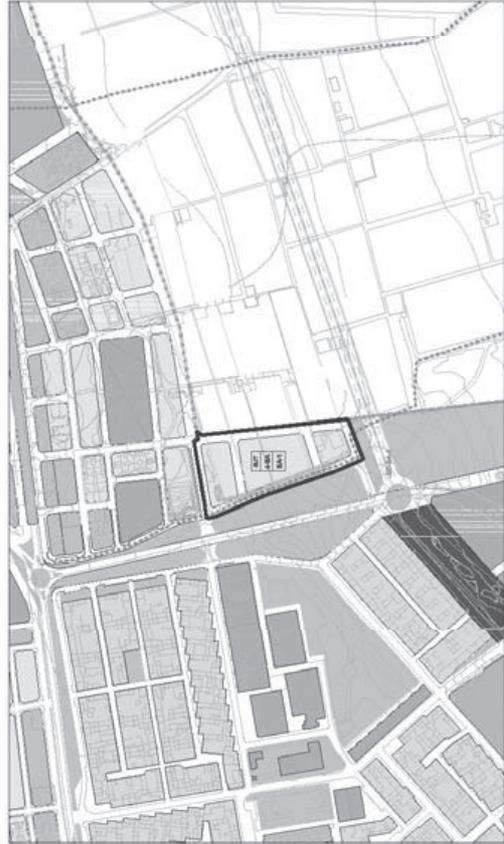
(*) En caso de mantenimiento íntegro de la orientación indicada (viario y usos pormenorizados) su desarrollo podrá realizarse solo con Proyecto de Urbanización.

Su obtención de realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7. de las Normas Urbanísticas.

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN



E:1/5000 N

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m2t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. Uas	Dotaciones	Superficie m2
R.Unifamiliar AD	9.230	0,97	1,25	11.191	Espacios Libres	-
-	-	-	-	-	Equipamientos	-
-	-	-	-	-	TOTAL	-
TOTAL	9.230	-	-	11.191	Vialidad	6.130

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	E.Detalle	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

Close de suelo: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
Núcleo: SAN AGUSTIN

Identificación PGOU:
SUNC-7-SA

Área de reparto:
AR-SA-1

Hoja:
1058-30/20_31/20

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m ²	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m ²	Aprovech. Medio UA / m ²	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
26.641	3.690	0,72560	22.008	19.807	2.201	-
Uso Global	Coefficiente Edificabilidad m²t / m²s	Edificabilidad máxima m²t	Densidad de Viviendas Viv / Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m²t	Aprovech. Objetivo UAs
Residencial	-	26.641	75	200	7.992	22.008
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	1,00	26.641	75	200	7.992	22.008

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS -ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

--

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m ² t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones	Superficie m ²
R.Plurifamiliar A	26.641	1,00	0,83	22.008	Espacios Libres	7.084
-	-	-	-	-	Equipamientos	-
-	-	-	-	-	TOTAL	7.084
-	-	-	-	-	Vialio	6.850
TOTAL	26.641	-	-	22.008		

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	E.Detalle	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

OBJETIVOS

La ampliación de suelo urbano para usos residenciales en la zona Sur de San Agustín, al Este de la carretera de las Salinas.
Dotar del suelo Residencial que demanda el crecimiento poblacional, en coherencia con la creación de suelo para Actividades Económicas en la Av. De la Coeta, que cubriría las demandas de este suelo.

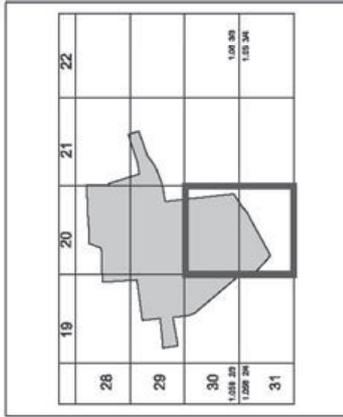
DETERMINACIONES VINCULANTES

El trazado y características de los vias señalados en planos como de carácter estandarizado, los cuales contarán con anchura igual o superior a la acotada.
La continuidad señalada en planos de los vias procedentes de los existentes, o en su caso de los nuevos alineados por el PGOU, en el suelo consolidado, o por sectores adyacentes que los atraigan que se mantenga en todo momento.
La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos.

OBSERVACIONES

(*) En caso de mantenimiento (refregado la ordenación indicada (vialio y usos pormenorizados) su desarrollo podrá realizarse solo con Proyecto de Urbanización.
Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7. de las Normas Urbanísticas.

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN



Hoja:
1058Z-30/20_31/20

Área de reparto:
AR-SA-2

Identificación PGOU:
SUNC-8-SA

Close de suelo:
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
Núcleo: SAN AGUSTIN

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m ²	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m ²	Aprovech. Medio UA / m ²	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
29.760	6.435	0,72560	26.263	23.637	2.626	-
Uso Global	Coeficiente Edificabilidad m²t / m²s	Edificabilidad máxima m²t	Densidad de Viviendas Viv / Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m²t	Aprovech. Objetivo UAs
Residencial	-	29.760	75	223	8.928	26.263
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	1,00	29.760	75	223	8.928	26.263

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS -ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

--

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m ² t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones	Superficie m ²
R.Plurifamiliar A	29.760	1,00	0,88	26.263	Espacios Libres	6.334
-	-	-	-	-	Equipamientos	-
-	-	-	-	-	TOTAL	6.334
-	-	-	-	-	Vialio	4.395
TOTAL	29.760	-	-	26.263		

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	E.Detalle	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

OBJETIVOS

La ampliación de suelo urbano para usos residenciales en la zona Sur de San Agustín, al Este de la carretera de las Salinas.
Dotar del suelo Residencial que demanda el crecimiento poblacional, en coherencia con la creación de suelo para Actividades Económicas en la Av. De la Costa, que cubriría las demandas de este suelo.

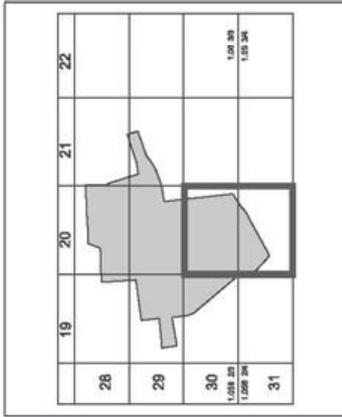
DETERMINACIONES VINCULANTES

El trazado y características de los vias señalados en planos como de carácter estandarizado, los cuales contarán con anchura igual o superior a la acotada.
La continuidad señalada en planos de los vias procedentes de los existentes, o en su caso de los nuevos alineados por el PGOU, en el suelo consolidado, o P.O. o Sectores adyacentes que los atraigan que se mantenga en su totalidad.
La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos.

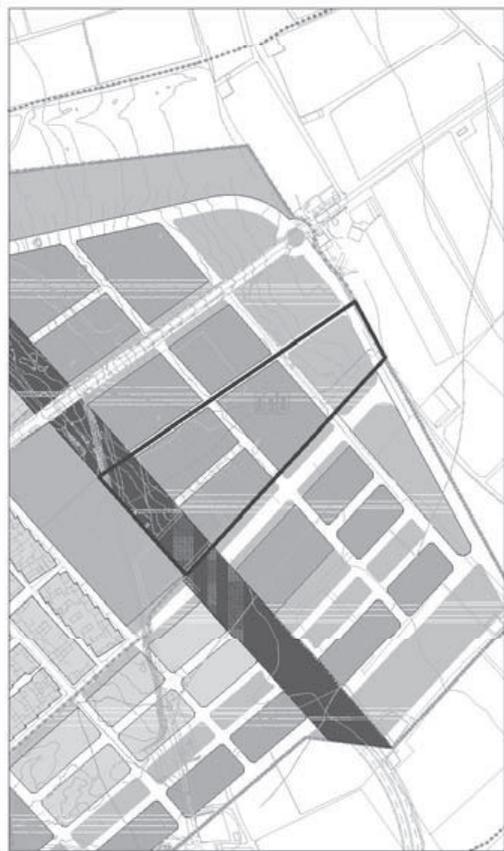
OBSERVACIONES

(*) En caso de mantenimiento (refregado la ordenación indicada (vialio y usos pormenorizados) su desarrollo podrá realizarse solo con Proyecto de Urbanización.
Su obtención de malta por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7. de las Normas Urbanísticas.

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN



Hoja:
1058-29/19

Área de reparto:
AR-SA-1

Identificación PGOU:
SUNC-9-SA

Close de suelo:
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
Núcleo: SAN AGUSTIN

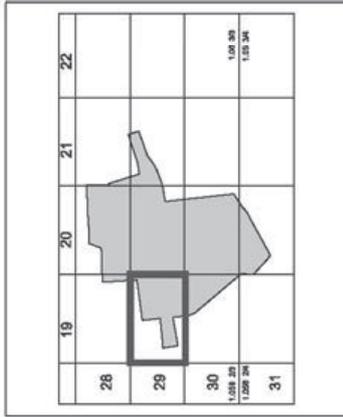
CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m ²	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m ²	Aprovech. Medio UA / m ²	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
23.978	7.297	0,72560	22.693	20.424	2.269	0
Uso Global m ²	Coefficiente Edificabilidad m ² t / m ² s	Edificabilidad máxima m ² t	Densidad de Viviendas Viv/ Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m ² t	Aprovech. Objetivo UAs
Residencial	-	22.455	94	225	6.737	22.693
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,94	22.455	94	225	6.737	22.693

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS -ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

D.C.S.U.: 7.297 m²

LOCALIZACIÓN



OBJETIVOS

El remate del borde no consolidado de suelo urbano en la zona noroeste de San Agustín, en continuidad con la estructura urbana existente.
La coexistencia de usos residencial plurifamiliar y unifamiliares.

DETERMINACIONES VINCULANTES

El trazado y características de los viiles señalados en planos como de carácter estructural, los cuales contarán con anchura igual o superior a la escotera.
La continuidad señalada en planos de los valores procedentes de los existentes, o en su caso de los nuevos alineados por el PGOU, en el suelo consolidado, o U.P. o Sectoral colindantes que les afectan que cuenten con aprobación previa.
La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos.

OBSERVACIONES

(*) En caso de mantenimiento íntegro de la orientación indicada (viario y usos pormenorizados) su desarrollo podrá realizarse solo con Proyecto de Urbanización.

Su obtención de realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7. de las Normas Urbanísticas.

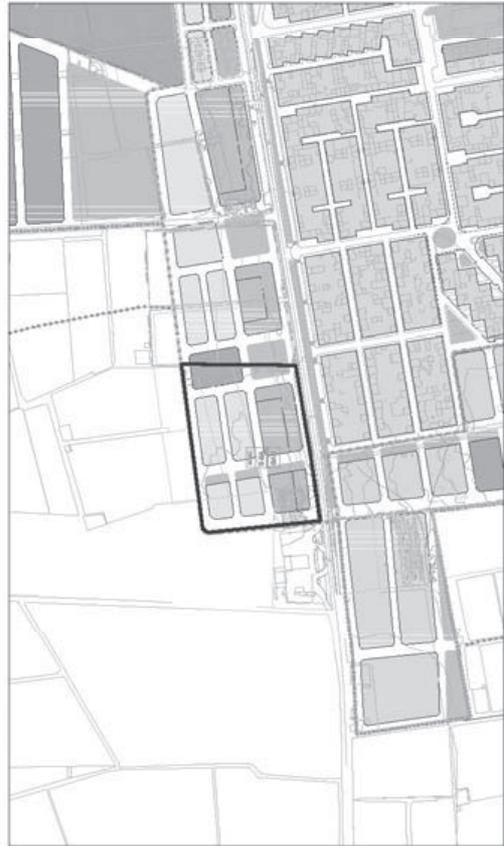
CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m ² t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones	Superficie m ²
R.Plurifamiliar C2	7.006	1,00	0,75	5.255	Espacios Libres	1.454
R.Plurifamiliar C3	6.155	1,00	1,00	6.155	Equipamientos	1.270
R.Plurifamiliar A	556	1,00	0,65	361	TOTAL	2.724
R.Unifamiliar AD	8.738	1,00	1,25	10.923	Viario	10.446
TOTAL	22.455	-	-	22.693		

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	E.Detalle	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

ORDENACIÓN



Hoja:
1058-29/19

Área de reparto:
AR-SA-1

Identificación PGOU:
SUNC-10-S4

Close de suelo:
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
Núcleo: SAN AGUSTIN

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m ²	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m ² /U.	Aprovech. Medio UA / m ²	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
21.063	3.916	0,72560	18.125	16.312	1.812	0
Uso Global m ²	Coefficiente Edificabilidad m ² t / m ² s	Edificabilidad máxima m ² t	Densidad de Viviendas Viv/ Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m ² t	Aprovech. Objetivo UAs
Residencial	-	17.801	85	178	5.340	18.125
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,85	17.801	85	178	5.340	18.125

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS -ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

D.C.S.U.: 3.916 m²

OBJETIVOS

El remate del borde no consolidado se suelo urbano en la zona noroeste de San Agustín, en continuidad con la estructura urbana existente.
La coexistencia de usos residencial plurifamiliar y unifamiliares.

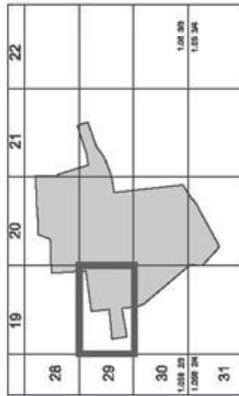
DETERMINACIONES VINCULANTES

El trazado y características de los viiles señalados en planos como de carácter estructural, los cuales contarán con anchura igual o superior a la escotera.
La continuidad señalada en planos de los viiles procedentes de los existentes, o en su caso de los nuevos alineados por el PGOU, en el suelo consolidado, o U.P. o Sectoral colindantes que les afecten que cuenten con aprobación previa.
La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos.

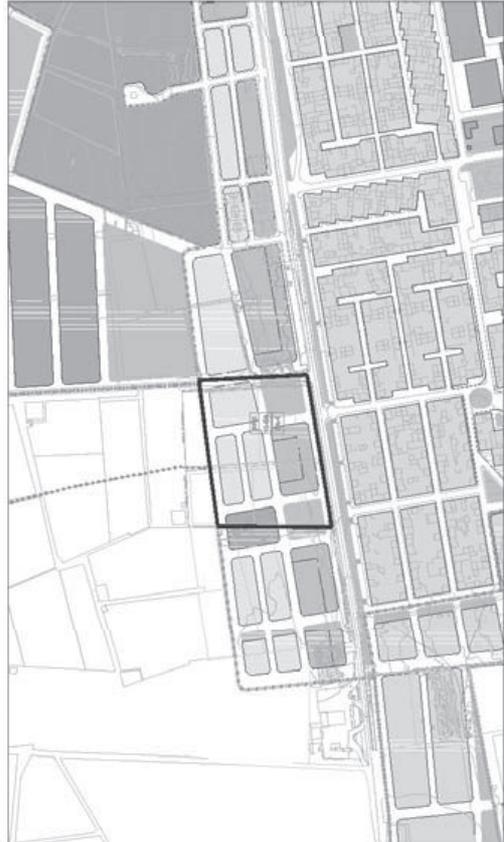
OBSERVACIONES

(*) En caso de mantenimiento íntegro de la orientación indicada (viario y usos pormenorizados) su desarrollo podrá realizarse solo con Proyecto de Urbanización.
Su obtención de realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7. de las Normas Urbanísticas.

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN



E:1/5000 N

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m ² t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones	Superficie m ²
R.Plurifamiliar C2	6.265	1,00	0,75	4.699	Espacios Libres	3.183
R.Plurifamiliar C3	2.781	1,00	1,00	2.781	Equipamientos	988
R.Plurifamiliar A	497	1,00	0,65	323	TOTAL	4.171
R.Unifamiliar AD	8.258	1,00	1,25	10.323	Viario	8.239
TOTAL	17.801	-	-	18.125		

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	E.Detalle	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

Hoja:
1058-29/19, 29/20

Área de reparto:
AR-SA-1

Identificación PGOU:
SUNC-111-S4

Close de suelo:
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
Núcleo: SAN AGUSTIN

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m ²	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m ²	Aprovech. Medio UA / m ²	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
10.449	8.379	0,72560	13.662	12.295	1.366	-
Uso Global m ²	Coefficiente Edificabilidad m ² t / m ² s	Edificabilidad máxima m ² t	Densidad de Viviendas Viv/ Ha.	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m ² t	Aprovech. Objetivo UAs
Residencial	-	10.449	75	78	3.135	13.662
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	1,00	10.449	75	78	3.135	13.662

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS--ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

D.C.S.U.: 8.379 m²

OBJETIVOS

El remete del borde no consolidado de suelo urbano en la zona norte de San Agustín, en continuidad con la estructura urbana existente. La coexistencia de usos residenciales plurifamiliares y unifamiliares.

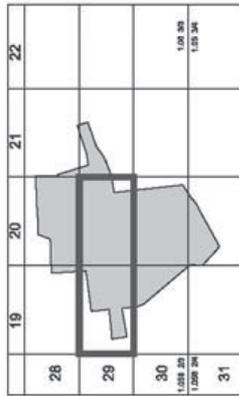
DETERMINACIONES VINCULANTES

El trazado y características de los viiles señalados en planos como de carácter estructurante, los cualificarán con anchura igual o superior a la acotada. La continuidad señalada en planos de los viiles procedentes de los existentes, o en su caso de los nuevos alineados por el PGOU, en el suelo consolidado, o U.P. colonizables que les afectan que cuentan con aprobación previa.

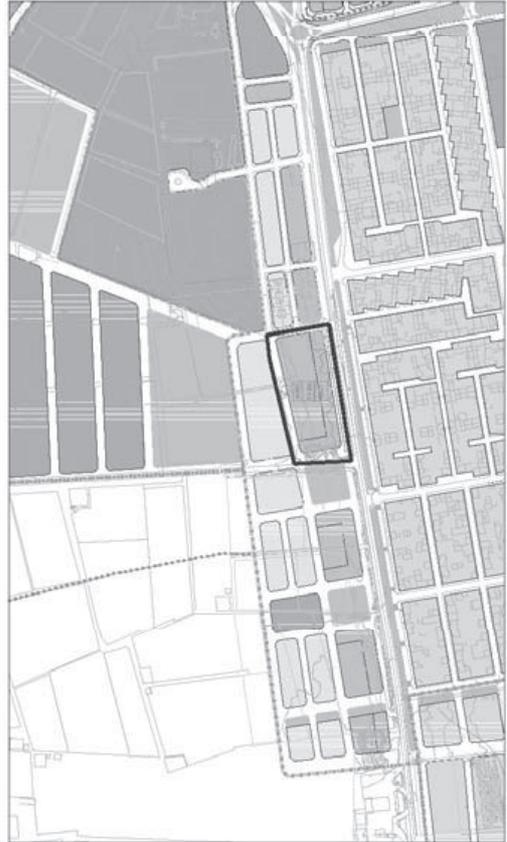
OBSERVACIONES

(*) En caso de mantenimiento íntegro de la orientación indicada (viario y usos pormenorizados) su desarrollo podrá realizarse solo con Proyecto de Urbanización.
Su obtención de realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7. de las Normas Urbanísticas.

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN



E:1/5000 N

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m ² t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones	Superficie m ²
R.Plurifamiliar C2	4.378	1,00	0,75	3.284	Espacios Libres	24
R.Plurifamiliar C3	5.547	1,00	1,81	10.037	Equipamientos	-
R.Plurifamiliar A	524	1,00	0,65	341	TOTAL	24
-	-	-	-	-	Viario	4.842
TOTAL	10.449	-	-	13.662		

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	E.Detalle	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

Hoja:
1058-29/19, 29/20

Área de reparto:
AR-SA-1

Identificación PGOU:
SUNC-12-S4

Close de suelo:
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
Núcleo: SAN AGUSTIN

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m2	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m2	Aprovech. Medio UA / m2	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
7.475	3.152	0,72560	7.711	6.940	771	0
Uso Global m2	Coefficiente Edificabilidad m2t / m2s	Edificabilidad máxima m2 t	Densidad de Viviendas Viv/ Ha	Nº máximo Viviendas	Edificabilidad V.P.O. m2 t	Aprovech. Objetivo Uas
Residencial	-	6.360	75	56	1.908	7.711
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,85	6.360	75	56	1.908	7.711

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS -ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

D.C.S.U.: 3.152 m2

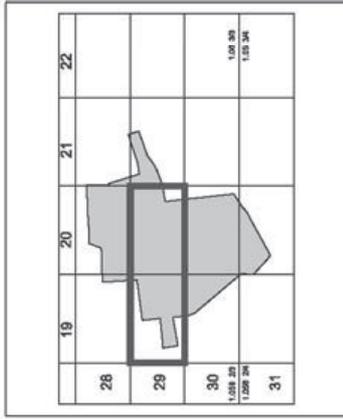
CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m2t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. Uas	Dotaciones	Superficie m2
R.Unifamiliar AD	6.360	0,97	1,25	7.711	Espacios Libres	-
-	-	-	-	-	Equipamientos	-
-	-	-	-	-	TOTAL	-
-	-	-	-	-	Vialito	3.234
TOTAL	6.360	-	-	7.711		

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	E.Detalle	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

LOCALIZACIÓN



OBJETIVOS

El remate del borde no consolidado le suelo urbano en la zona norte de San Agustín, en continuidad con la estructura urbana existente

DETERMINACIONES VINCULANTES

El trazado y características de los viles señalados en planos como de carácter estructurante, los cuales contarán con anchura igual o superior a la acotada. La continuidad señalada en planos de los viles procedentes de los existentes, o en su caso de los nuevos alineados por el PGOU, en el suelo consolidado, o U.P. colonizables que les afectan que cuentan con aprobación previa.

OBSERVACIONES

(*) En caso de mantenimiento íntegro de la orientación indicada (vialito y usos pormenorizados) su desarrollo podrá realizarse solo con Proyecto de Urbanización. Su obtención de realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7. de las Normas Urbanísticas.

ORDENACIÓN



Close de suelo: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TRANSICIÓN
Núcleo: SAN AGUSTÍN

Identificación PGOU:
SUT-13-SA

Área de reparto:
AR-SA-1

Hoja:
1058-29/19, 29/20

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m ²	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m ²	Aprovech. Medio UA / m ²	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
41.001	6.300	0,72560	34.322	30.889	3.432	0
Uso Global m²	Coefficiente Edificabilidad máxima m²t	Edificabilidad máxima m²t	Densidad de Viviendas Viv / Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m²t	Aprovech. Objetivo UAs
Residencial	-	41.856	102	419	12.557	34.322
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	1,02	41.856	102	419	12.557	34.322

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS -ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

--

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m ² t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones Superficie m ²
R.Plurifamiliar A	41.856	1,00	0,82	34.322	Espacios Libres 5.604
-	-	-	-	-	Equipamientos -
-	-	-	-	-	TOTAL 5.604
-	-	-	-	-	Viarío 12.260
TOTAL	41.856	-	-	34.322	

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	E.Detalle	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

OBJETIVOS

El remate del borde no consolidado al suelo urbano en la zona Sureste de San Agustín, en continuidad con la estructura urbana existente.

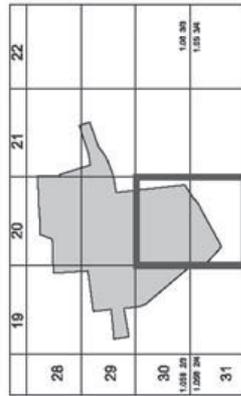
DETERMINACIONES VINCULANTES

El trazado y características de los vias señalados en planos como de carácter estructurante, los cuales contarán con anchura igual o superior a la acotada. La continuidad señalada en planos de los vias procedentes de los existentes, o en su caso de los nuevos alineados por el PGOU, en el suelo consolidado, o V.P.O. o Secciones alineantes que los atraigan que se mantengan en su totalidad. La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos.

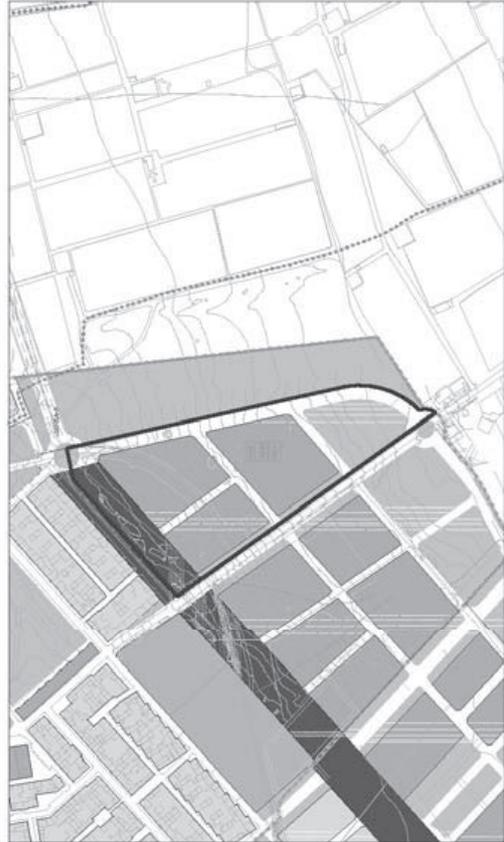
OBSERVACIONES

(*) En caso de mantenimiento (refuerzo y usos pormenorizados) su desarrollo podrá realizarse solo con Proyecto de Urbanización. Su obtención de malta por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7. de las Normas Urbanísticas.

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN



REVISIÓN ADAPTACIÓN P.G.O.U. DE EL EJIDO.

TARAMBANA

SUNC-1-T
SUNC-2-T
SUNC-3-T
SUNC-4-T
SUNC-5-T

Fichas de los Sectores en suelo urbano

Ayuntamiento de El Ejido

Close de suelo: **SUELO URBANO NO CONSOLIDADO** / Identificación PGOU: **SUNC-1-T** / Área de reparto: **AR-T-1**
 Núcleo: **TARAMBANA**

Hoja: **1057-17/40**

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m ²	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m ² /m ² s	Aprovech. Medio UA / m ²	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
2.217	621	0,91920	2.609	2.348	261	-
Uso Global m ²	Coefficiente Edificabilidad máxima m ² t	Edificabilidad máxima m ² t	Densidad de Viviendas Viv / Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m ² t	Aprovech. Objetivo UAs
Residencial	-	2.217	75	17	665	2.609
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	1,00	2.217	75	17	665	2.609

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS -ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

D.C.S.U.: 821 m²

OBJETIVOS

El límite del borde no consolidado le suelo urbano en la zona sujeta de Tarambana, en conformidad con la estructura urbana existente.

DETERMINACIONES VINCULANTES

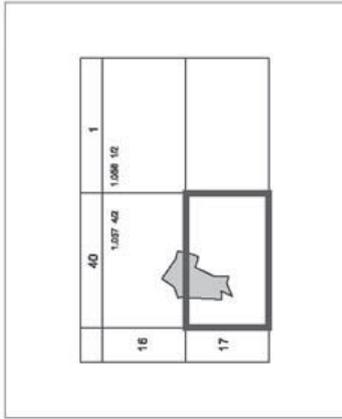
El trazado y características de los viiles señalados en plano. La conformidad señalada en planos o los viiles procedentes de los existentes, o en su caso de los nuevos alineados por el PGOU, en el suelo consolidado.

OBSERVACIONES

(*) En caso de mantenimiento (tegr de la ordenación indicada (Viaro y usos pormenorizados) su desarrollo podrá realizarse solo con Proyecto de Urbanización.

Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

LOCALIZACIÓN



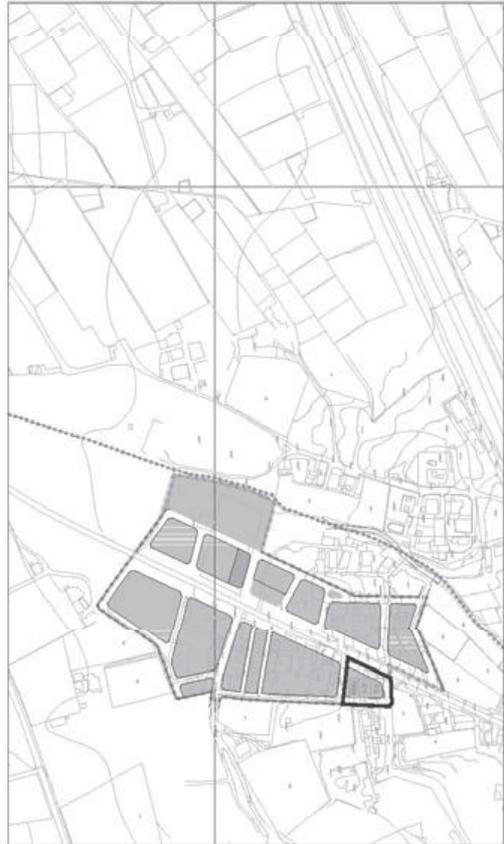
CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m ² t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones	Superficie m ²
R.Plurifamiliar C3	2.217	1,00	1,18	2.609	Espacios Libres	-
-	-	-	-	-	Equipamientos	-
-	-	-	-	-	TOTAL	-
-	-	-	-	-	Viaro	-
TOTAL	2.217	-	-	2.609		

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	E.Detalle	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

ORDENACIÓN



Close de suelo: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Núcleo: TARABANA Identificación PGOU: SUNC-2-T Área de reparto: AR-T-1 Hoja: 1057-16/40

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m2	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m2	Aprovech. Medio UA / m2	Aprovech. Objetivo UA	Aprovech. Subjetivo UA	Aprovech. Cesión 10% UA	Exceso Aprovech. UA
6.347	2.670	0,91920	8.288	7.460	829	-
Uso Global m2	Coefficiente Edificabilidad máxima m2t / m2s	Edificabilidad máxima m2 t	Densidad de Viviendas Viv / Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m2 t	Aprovech. Objetivo Uas
Residencial	-	6.347	75	48	1.904	8.288
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	1,00	6.347	75	48	1.904	8.288

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS-ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

D.C.S.U.: 2.670 m2

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m2t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. Uas	Dotaciones Superficie m2
R.Plurifamiliar C3	6.347	1,00	1,31	8.288	-
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
TOTAL	6.347	-	-	8.288	2.893

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	E.Detalle	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

OBJETIVOS

El remate del borde no consolidado le suelo urbano en la zona conocida de Tarabana, en consonancia con la estructura urbana existente.

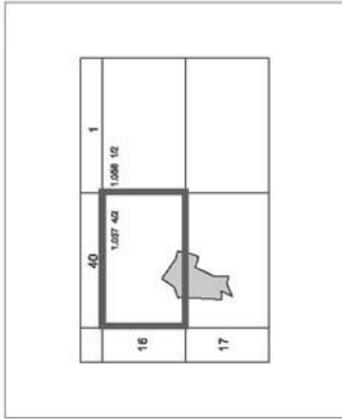
DETERMINACIONES VINCULANTES

El trazado y características de los vias señalados en plano. La conformidad señalada en planos o los vias procedentes de los existentes, o en su caso de los nuevos alineados por el PGOU, en el suelo consolidado.

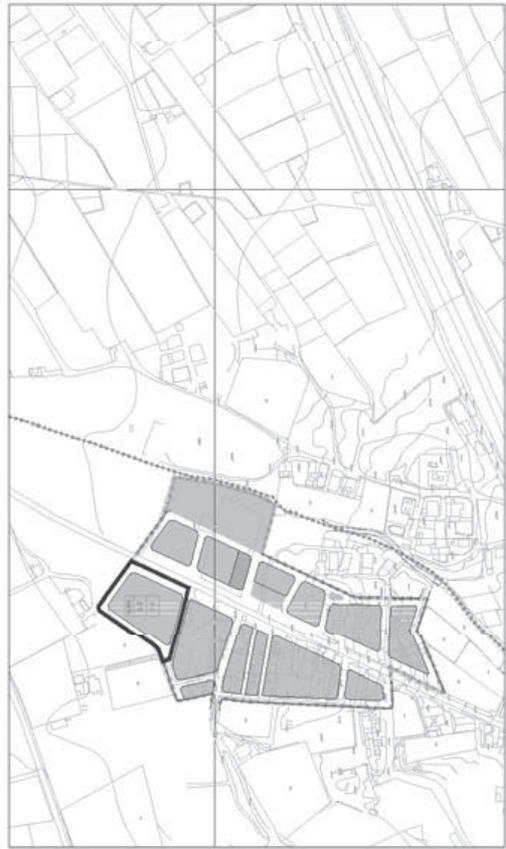
OBSERVACIONES

Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN



Close de suelo:
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
Núcleo: TARAMBANA

Identificación PGOU:
SUNC-3-T

Área de reparto:
AR-T-1

Hoja:
1057-16/40, 17/40

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m2	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m2	Aprovech. Medio UA / m2	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
6.779	1.067	0,91920	7.212	6.491	721	-
Us o Global m2	Coefficiente Edificabilidad m2t / m2s	Edificabilidad máxima m2 t	Densidad de Viviendas Viv/ Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m2 t	Aprovech. Objetivo UAs
Residencial	-	6.779	75	51	2.034	7.212
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	1,00	6.779	75	51	2.034	7.212

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS-ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

D.C.S.U.: 1.067 m2

OBJETIVOS

El remate del borde no consolidado le suelo urbano en la zona conocida de Tarabana, en consonancia con la estructura urbana existente.

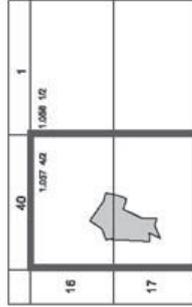
DETERMINACIONES VINCULANTES

El trazado y características de los vias señalados en planos de alineación se señalan en planos de los vias procedentes de los planos de alineación de los vias nuevos elaborados por el PGOU, en el suab consolidado.
La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos.

OBSERVACIONES

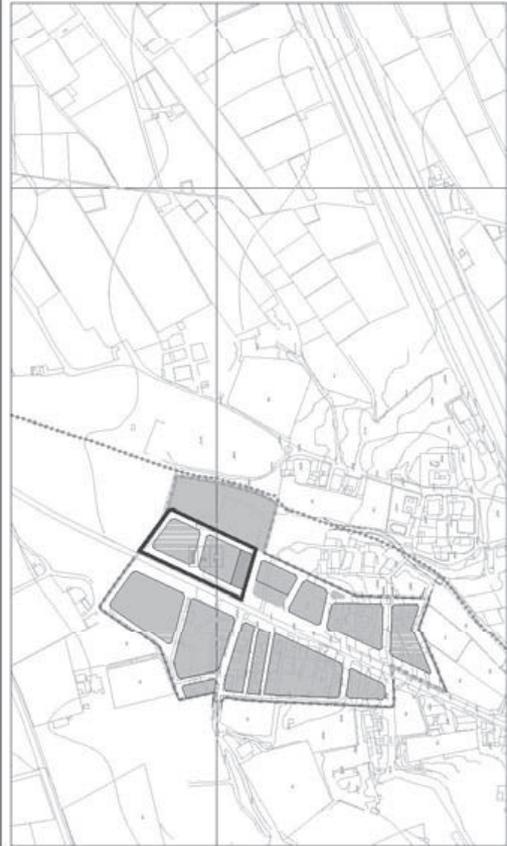
Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN

E:1/5000 N



CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m2 t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones	Superficie m2
R.Plurifamiliar C3	6.779	1,00	1,06	7.212	Espacios Libres	-
-	-	-	-	-	Equipamientos	640
-	-	-	-	-	TOTAL	640
-	-	-	-	-	Vialio	3.134
TOTAL	6.779	-	-	7.212		

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	E.Detalle	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

Close de suelo: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Núcleo: TARABANA Identificación PGOU: SUNC-4-T Área de reparto: AR-T-1 Hoja: 1057-17/40

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m2	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m2	Aprovech. Medio UA / m2	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
6.082	127	0,91920	5.707	5.137	571	0
Uso Global m2	Coefficiente Edificabilidad m2t / m2s	Edificabilidad máxima m2 t	Densidad de Viviendas Viv / Ha	Nº máximo Viviendas	Edificabilidad V.P.O. m2 t	Aprovech. Objetivo UAs
Residencial	-	5.707	75	46	1.712	5.707
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,94	5.707	75	46	1.712	5.707

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS -ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

D.C.S.U.: 127 m2

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m2t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones Superficie m2
R.Plurifamiliar C3	5.707	1,00	1,00	5.707	600
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	600
-	-	-	-	-	3.104
TOTAL	5.707	-	-	5.707	-

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	E.Detalle	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

OBJETIVOS

El romate del borde no consolidado le suelo urbano en la zona este de Tarabana, en continuidad con la estructura urbana existente.

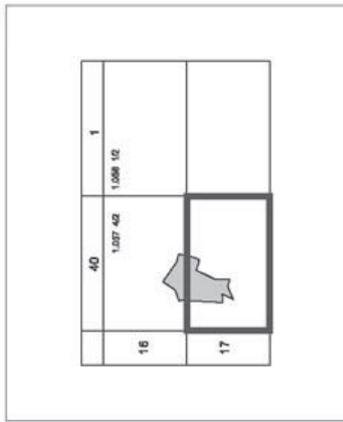
DETERMINACIONES VINCULANTES

El trazado y características de las vías señaladas en planos de alineación se señalan en planos de los viarios procedentes de los listados de los viarios de los nuevos hitos para el PGOU, en el suabo consolidado. La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos.

OBSERVACIONES

Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN



Close de suelo: **SUELO URBANO NO CONSOLIDADO** Núcleo: TARAMBANA
 Identificación PGOU: **SUNC-5-T** Área de reparto: **AR-T-1**
 Hoja: **1057-17/40**

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m ²	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m ²	Aprovech. Medio UA / m ²	Aprovech. Objetivo UAAs	Aprovech. Subjetivo UAAs	Aprovech. Cesión 10% UAAs	Exceso Aprovech. UAAs
4.091	1.518	0,91920	5.156	4.640	516	-
Uso Global m ²	Coefficiente Edificabilidad máxima m ² t / m ² s	Edificabilidad máxima m ² t	Densidad de Viviendas Viv / Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m ² t	Aprovech. Objetivo Usas
Residencial	-	4.091	75	31	1.227	5.156
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	1,00	4.091	75	31	1.227	5.156

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS-ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

D.C.S.U.: 1.518 m²

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m ² t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. Usas	Dotaciones Superficie m ²
R.Plurifamiliar C3	4.091	1,00	1,26	5.156	-
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
TOTAL	4.091	-	-	5.156	1.943

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	E.Detalle	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

OBJETIVOS

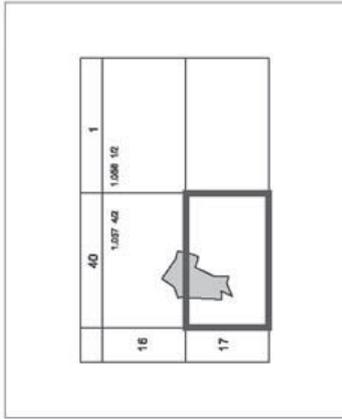
El remate del borde no consolidado le suelo urbano en la zona conocida de Tarabana, en consonancia con la estructura urbana existente.

DETERMINACIONES VINCULANTES

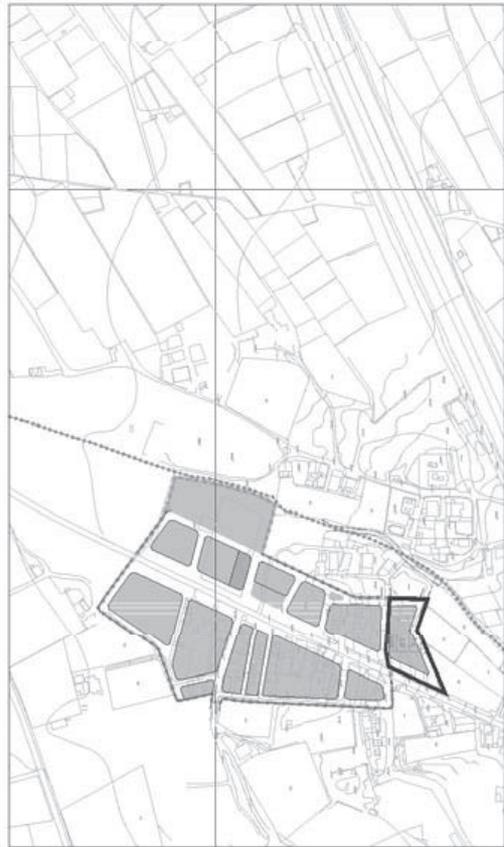
El trazado y características de los viiles señalados en plano. La conformidad señalada en planos o los viiles procedentes de los existentes o en su caso de los nuevos alineados por el PGOU, en el suelo consolidado.

OBSERVACIONES

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN



REVISIÓN ADAPTACIÓN P.G.O.U. DE EL EJIDO.

SAN SILVESTRE

§UNC-1-SS

Clase de suelo:
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
NÚCLEO SAN SILVESTRE

Identificación PGOU:
SUNC-1-S5

Área de reparto:
AR-SS-1

Hoja:
1058-14/16, 15/16

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m ²	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m ²	Aprovech. Medio UA / m ²	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
6.859	-	0,462900	3.175	2.858	318	0

Uso Global m ²	Coefficiente Edificabilidad m ² t / m ² s	Edificabilidad máxima m ² t	Densidad de Viviendas Viv / Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m ² t	Aprovech. Objetivo UAs
Residencial	-	3.175	46	32	953	3.175
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,46	3.175	46	32	953	3.175

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS-ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

--

OBJETIVOS

El remate del borde no consolidado se suelo urbano en la zona oeste de San Silvestre, en continuidad con la estructura urbana existente.

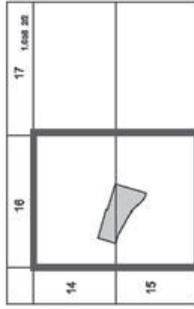
DETERMINACIONES VINCULANTES

El trazado y características de los viiles señalados en planos. La continuidad señalada en planos de los viiles procedentes de los existentes, o en su caso de los nuevos, alirador por el PGOU, en la zona de actuación. La localización, delimitación de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos.

OBSERVACIONES

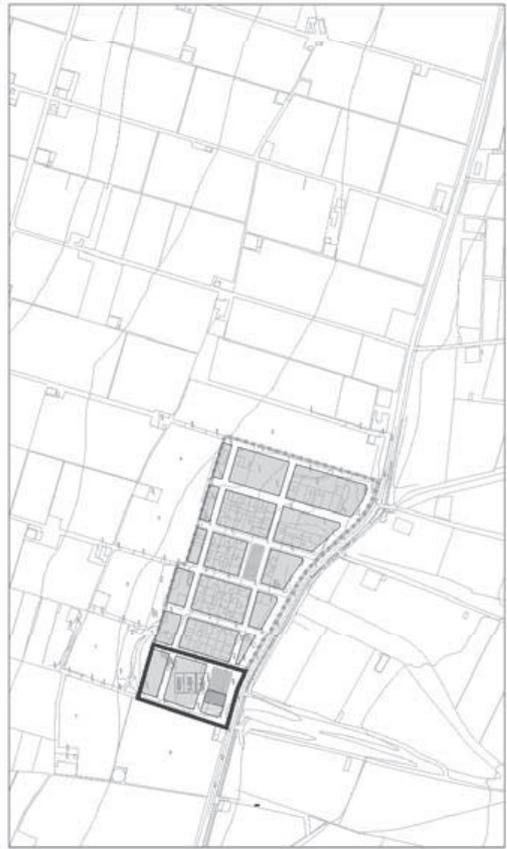
Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN

E:1/5000 N



CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m ² t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones	Superficie m ²
R. Unifamiliar Gz2	3.175	1,00	1,00	3.175	Espacios Libres	900
-	-	-	-	-	Equipamientos	-
-	-	-	-	-	TOTAL	900
-	-	-	-	-	Viarío	2.784
TOTAL	3.175	-	-	3.175		

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	E.Detalle	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

INDICE:

-A.U.C.M.E.:

EL EJIDO NORTE

- OE-1-EN..... 4
- OE-2-EN..... 4
- OE-5-EN..... 5
- OE-6-EN..... 5
- OE-2-AS-EN..... 6

EL EJIDO SUR

- OE-1-ES..... 8
- OE-1-ES-SD..... 8

SANTA MARÍA DEL ÁGUILA

- OE-1-S..... 10

CARRETERA NACIONAL 340

- OE-4-AS-C..... 12
- OE-7-AS-C..... 12

-LA REDONDA

- OE-1-AS-LR..... 14
- OE-2-AS-LR..... 14
- OE-1-I-LR..... 15

-LAS NORIAS

- OE-1-ND..... 17
- OE-2-ND..... 17

-ENSENADA DE SAN MIGUEL

- OE-1-SM..... 19
- OE-3-SM..... 29
- OE-4-SM..... 36
- OE-5-SM..... 40

-GUARDIAS VIEJAS

- OE-4-GV..... 24

-MATAGORDA

- OE-1-AS-MA..... 26

-BALERMA

- OE-1-BA..... 28
- OE-3-BA..... 28
- OE-4-BA..... 29

FICHAS DE SUELO URBANO CON ORDENANZAS ESPECÍFICAS

Se incluyen en este documento los ámbitos de suelo, donde el desarrollo del Planamiento General anteriormente vigente determinó la ordenación detallada y que habiéndose ejecutado y edificado total o parcialmente, tienen el régimen del Suelo Urbano Consolidado, con Ordenación Específica (OE) diferente de las calificaciones pormenorizadas del resto del Suelo Urbano Consolidado. Su régimen y vigencia se establecen en el art. De la normativa del presente P.G.O.U.

Se refiere a los siguientes ámbitos de suelo urbano consolidado que han sido grafitados en la Documentación Gráfica:

AUCME:

- OE-1-EN
- OE-2-EN
- OE-5-EN
- OE-6-EN
- OE-2-AS-EN
- OE-1-ES
- OE-1-ES-SD
- OE-1-S
- OE-4-AS-C
- OE-7-AS-C

LA REDONDA:

- OE-1-AS-LR
- OE-2-AS-LR
- OE-1-LLR

LAS NORLAS:

- OE-1-ND
- OE-2-ND

ENSENADA DE SAN MIGUEL:

- OE-1-SM
- OE-3-SM
- OE-4-SM
- OE-5-SM

GUARDIAS VIEJAS:

- OE-4-GV

MATAGORDA:

- OE-1-AS-MA

BALERMA:

- OE-1-BA
- OE-3-BA
- OE-4-BA

EL EJIDO NORTE

Áreas de Reparto

OE-1-EN
OE-2-EN
OE-5-EN
OE-5-EN
OE-6-EN
OE-2-AS-EN

REVISIÓN ADAPTACIÓN P.G.O.U. DE EL EJIDO.

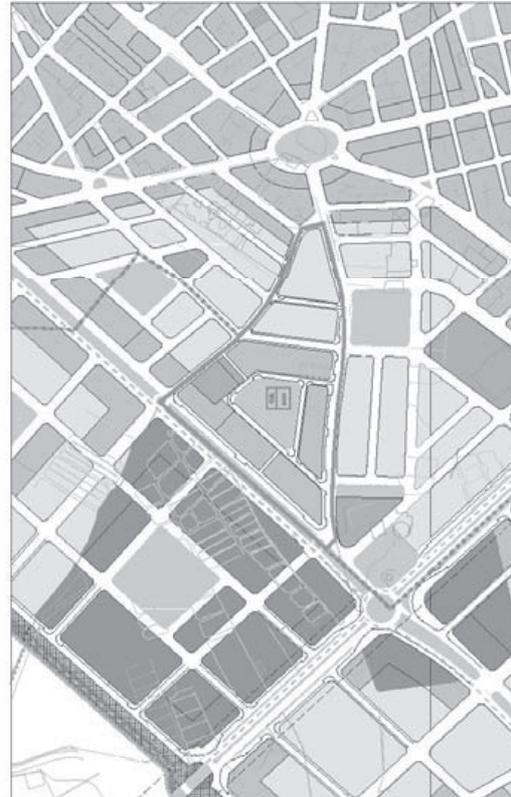
AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO

FICHAS DE SUELO URBANO CON ORDENANZAS ESPECÍFICAS OE

Área de Reparación: OE-5-EN

PARCELAS	SUPERF. m ²	TECHO m ²	Nº VIVI. UMs	Nº APARC. UMs	ORDENANZAS				TECHOS				
					C1	C2	C3	C4	Residencial	A.E. Bm	Residencial	Residual	
1-A	500,00	300,35	2	1	0,00	0,00	0,00	0,00	300,35	0,00	0,00	0,00	0,00
1-B	300,00	300,00	2	1	0,00	0,00	0,00	0,00	300,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1-C	1.200,00	825,00	5	2	0,00	0,00	0,00	0,00	825,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1-E	750,00	525,00	3	1	0,00	0,00	0,00	0,00	525,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1-F	1.500,00	1.050,00	6	3	0,00	0,00	0,00	0,00	1.050,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1-G	750,00	525,00	3	1	0,00	0,00	0,00	0,00	525,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1-H	1.500,00	1.050,00	6	3	0,00	0,00	0,00	0,00	1.050,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1-I	750,00	525,00	3	1	0,00	0,00	0,00	0,00	525,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1-J	1.500,00	1.050,00	6	3	0,00	0,00	0,00	0,00	1.050,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1-K	750,00	525,00	3	1	0,00	0,00	0,00	0,00	525,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1-L	1.500,00	1.050,00	6	3	0,00	0,00	0,00	0,00	1.050,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1-M	750,00	525,00	3	1	0,00	0,00	0,00	0,00	525,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1-N	1.500,00	1.050,00	6	3	0,00	0,00	0,00	0,00	1.050,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1-O	750,00	525,00	3	1	0,00	0,00	0,00	0,00	525,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1-P	1.500,00	1.050,00	6	3	0,00	0,00	0,00	0,00	1.050,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1-Q	750,00	525,00	3	1	0,00	0,00	0,00	0,00	525,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1-R	1.500,00	1.050,00	6	3	0,00	0,00	0,00	0,00	1.050,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1-S	750,00	525,00	3	1	0,00	0,00	0,00	0,00	525,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1-T	1.500,00	1.050,00	6	3	0,00	0,00	0,00	0,00	1.050,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1-U	750,00	525,00	3	1	0,00	0,00	0,00	0,00	525,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1-V	1.500,00	1.050,00	6	3	0,00	0,00	0,00	0,00	1.050,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1-W	750,00	525,00	3	1	0,00	0,00	0,00	0,00	525,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1-X	1.500,00	1.050,00	6	3	0,00	0,00	0,00	0,00	1.050,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1-Y	750,00	525,00	3	1	0,00	0,00	0,00	0,00	525,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1-Z	1.500,00	1.050,00	6	3	0,00	0,00	0,00	0,00	1.050,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL EDIF.	18.333,32	12.927,81	153	153	0,00	0,00	0,00	0,00	12.927,81	0,00	0,00	0,00	0,00
A. Jardines	2.100,00												
B. A. de J. Jardines	500,00												
TOTAL ESP.L.	2.600,00												
TOTAL EDIF. L.	20.933,32	12.927,81	153	153	0,00	0,00	0,00	0,00	12.927,81	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL EQUIP.	20.933,32	12.927,81	153	153	0,00	0,00	0,00	0,00	12.927,81	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL SECTOR	20.933,32	12.927,81	153	153	0,00	0,00	0,00	0,00	12.927,81	0,00	0,00	0,00	0,00

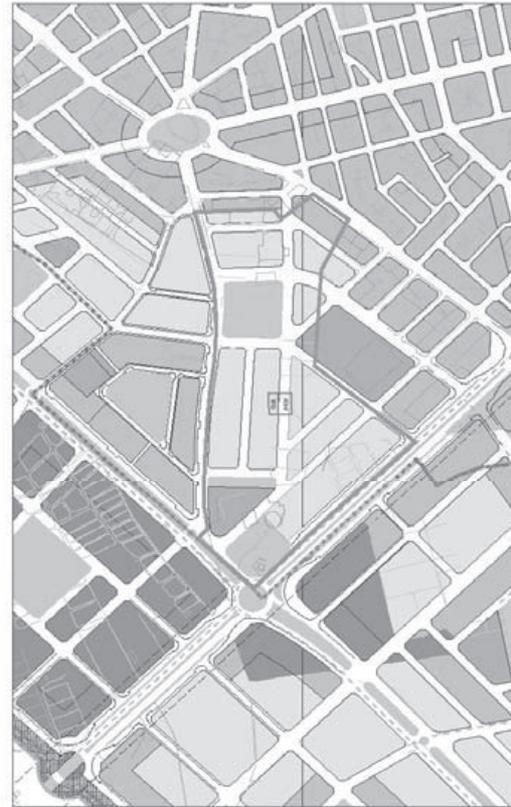
NOTA: Por orden de un sector con planeamiento consolidado, se mantiene el aprovechamiento del planeamiento anterior.



Área de Reparación: OE-6-EN

PARCELAS	SUPERF. m ²	TECHO m ²	Nº VIVI. UMs	Nº APARC. UMs	ORDENANZAS				TECHOS			
					C1	C2	C3	C4	Residencial	A.E. Bm	Residencial	Residual
2-1	4.892,03	5.212,47	44	31	0,00	0,00	0,00	0,00	5.212,47	0,00	0,00	0,00
2-2	4.191,38	3.798,07	44	29	0,00	0,00	0,00	0,00	3.798,07	0,00	0,00	0,00
2-3	1.768,66	2.355,45	15	12	0,00	0,00	0,00	0,00	2.355,45	0,00	0,00	0,00
2-4	739,58	1.022,83	6	5	0,00	0,00	0,00	0,00	1.022,83	0,00	0,00	0,00
2-5	340,12	551,27	4	2	0,00	0,00	0,00	0,00	551,27	0,00	0,00	0,00
2-6	1.482,38	3.892,18	18	15	0,00	0,00	0,00	0,00	3.892,18	0,00	0,00	0,00
2-7	1.391,01	1.910,00	14	10	0,00	0,00	0,00	0,00	1.910,00	0,00	0,00	0,00
2-8	1.035,47	1.570,33	11	8	0,00	0,00	0,00	0,00	1.570,33	0,00	0,00	0,00
2-9	2.558,79	3.538,02	20	15	0,00	0,00	0,00	0,00	3.538,02	0,00	0,00	0,00
2-10	6.850,94	8.139,22	28	24	0,00	0,00	0,00	0,00	8.139,22	0,00	0,00	0,00
TOTAL EDIF.	29.016,6	35.739,53	259	175	0,00	0,00	0,00	0,00	35.739,53	0,00	0,00	0,00
A. Jardines	1.385,00											
B. A. de J. Jardines	418,00											
TOTAL ESP.L.	1.803,00											
TOTAL EDIF. L.	30.819,6	35.739,53	259	175	0,00	0,00	0,00	0,00	35.739,53	0,00	0,00	0,00
TOTAL EQUIP.	30.819,6	35.739,53	259	175	0,00	0,00	0,00	0,00	35.739,53	0,00	0,00	0,00
TOTAL SECTOR	30.819,6	35.739,53	259	175	0,00	0,00	0,00	0,00	35.739,53	0,00	0,00	0,00

NOTA: Por orden de un sector con planeamiento consolidado, se mantiene el aprovechamiento anterior.



Área de Reparación: OE-2-AS-EN

PARRIDAS	SUPERF. m ²	TECHO m ²	Nº VIV** Uds.	Nº APAR** Uds.	ORDENANZAS				USOS				
					C1 m ²	C2 m ²	C3 m ²	A2 m ²	100 m ²	150 m ²	A.E.L. m ²	A.E.L. m ²	
E-1	8.684,79	8.774,14		34					8,94,79				8.774,14
E-2	11.517,05	8.883,30	**	45					11,17,05				8.883,30
U ^{PA}	4.556,66	3.808,64											3.808,64
TOTAL EDIF.	24.758,50	19.356,07		79									16.365,07

J.L. INYERES	4.549,87
TOTAL ESPAL	4.549,87
EB. VIVIENDA	4.549,87
SRS	4.549,87
TOTAL SUP.	4.549,87
TOTAL DOTAC.	6.789,52
UMILES	16.376,37
TOTAL SECTOR	42.406,74

*Parcela privada no edificable con uso exclusivo de espacios libres a la que se le asigna la edificabilidad correspondiente al aprovechamiento municipal. Este aprovechamiento ha sido tasado y adjudicada la totalidad de la parcela por el Ayuntamiento.

**Se adosan únicamente las viviendas propias de la actividad.

***Reserva de aparcamiento a realizar en el interior de la parcela.

OE-2-AS-EN

E:1/5000 N



EL EJIDO SUR

Áreas de Reparto

OE-1-ES
OE-1-ES-SD

STA. MARÍA DEL ÁGUILA

Áreas de Reparto

OE-1-S

Ayuntamiento de El Ejido

REVISION ADAPTACION P.G.O.U. DE EL EJIDO.

Fichas de Suelo Urbano con Ordenanzas Específicas OE

CARRETERA NACIONAL 340

Áreas de Reparto

OE-4-AS-C
OE-7-AS-C

Fichas de Suelo Urbano con Ordenanzas Específicas OE

REVISIÓN ADAPTACIÓN P.G.O.U. DE EL EJIDO.

Ayuntamiento de El Ejido

Área de Reparación: OE-7-AS-C

PARCELAS	SUPERF. m ² .	TECHO m ² .	Nº MAX. VIV. N APARC.* Urb.	ORDENANZAS		TECHOS	
				AE2	AE1	AE2	AE1
1	10.817,12	7.078,72	36	10.817,12		7.078,72	
2	8.469,74	4.233,80	22	8.469,74		4.233,80	
3	8.987,13	4.572,38	23	8.987,13		4.572,38	
TOTAL EDIF.	24.273,99	15.884,90	0	811.24.273,99		15.884,90	
E.L. Jardines	3.971,53						
TOTAL ESP.L.L.	3.971,53						
SIPS	1.588,00						
TOTAL SIPS	1.588,00						
TOTAL DOTAC.	5.560,13						
VIALES	9.881,16						
TOTAL SECTOR	39.715,22						

* Reserva mínima en el interior de la edificación ó parcela

NOTAS: Por tratarse de una unidad de actuación, se mantiene el aprovechamiento del planeamiento antecedente
El Proyecto de compensación incluirá además de los equipamientos indicados, el 10% del aprovechamiento privado total del polígono



Área de Reparación: OE-4-AS-C

PARCELAS	SUPERF. m ² .	TECHO m ² .	Nº MAX. VIV. N APARC.* Urb.	ORDENANZAS		TECHOS	
				AE2	AE1	AE2	AE1
P1	5.820,00	4.485,00	22	5.820,00		4.485,00	
P2	4.082,00	3.096,00	16	4.082,00		3.096,00	
P3	3.482,00	2.654,00	13	3.482,00		2.654,00	
P4	11.177,00	8.516,00	43	11.177,00		8.516,00	
P5	6.513,00	5.045,00	26	6.513,00		5.045,00	
P6	1.218,00	847,00	4	1.218,00		847,00	
P7	63,00			63,00			
TOTAL EDIF.	32.256,00	24.595,00	0	125.32.256,00		24.595,00	
E.L. Jardines	5.281,00						
TOTAL ESP.L.L.	5.281,00						
SIPS	8.449,00						
TOTAL SIPS	8.449,00						
TOTAL EDIF.	24.595,00						
TOTAL EQUIP.	8.688,00						
VIALES	20.524,82						
TOTAL SECTOR	61.437,62						

* Reserva mínima en el interior de la edificación ó parcela

NOTAS: - Por tratarse de una unidad de actuación, se mantiene el aprovechamiento del planeamiento antecedente
- El Proyecto de compensación incluirá además de los equipamientos indicados, el 10% del aprovechamiento privado total del polígono



LA REDONDA

Áreas de Reparto

OE-1-AS-LR
OE-2-AS-LR
OE-1-I-LR

Fichas de Suelo Urbano con Ordenanzas Específicas OE

REVISIÓN ADAPTACIÓN P.G.O.U. DE EL EJIDO.

Ayuntamiento de El Ejido

Área de Reparación: OE-2-AS-1R

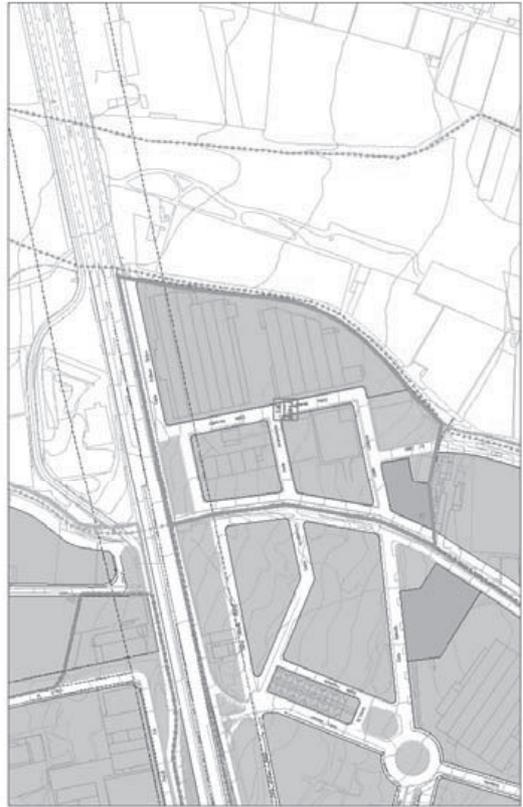
PARCELAS	SUPERF. m ²	TECHO m ²	Nº MAX. VIV. Udts.	Nº APARC.* Udts.	ORDENANZAS		TECHOS	
					AE2 m ²	AE1 m ²	Activ. Económ. COEF. HOMOG.	1:10 m ²
P1	30.143,06	18.679,06		83	30.143,05		18.679,06	
P2	7.231,01	4.481,06		22	7.231,01		4.481,06	
P3	9.166,61	5.680,55		28	9.166,61		5.680,55	
TOTAL EDIF.	46.540,67	28.841,28		143	46.540,67		28.841,28	
V1	1.880,20							
V2	3.954,91							
V3	884,14							
TOTAL ESP.LI.	6.729,25							
SIP								
SIP B								
TOTAL SIPS	2.919,36							
TOTAL DOTAC.	9.648,61							
VIALES								
	16.795,46							
TOTAL UNIDAD	72.984,74							

*Reserva mínima en el interior de la edificación ó parcela

NOTAS: - Por tratarse de una unidad de actuación consolidada por la edificación, se mantiene el aprovechamiento del planeamiento antecedente

- El Proyecto de compensación incluirá además de los equipamientos indicados, el 10 % del aprovechamiento previsto total del polígono

OE-2-AS-1R E:1/5000 N



Área de Reparación: OE-1-AS-1R

PARCELAS	SUPERF. m ²	TECHO m ²	Nº MAX. VIV. Udts.	Nº APARC.* Udts.	ORDENANZAS		TECHOS	
					AE2 m ²	AE1 m ²	Activ. Económ. COEF. HOMOG.	1:10 m ²
1	9.424,10	6.257,60		30	9.424,10		6.257,60	
2	17.563,97	11.665,84		58	17.563,97		11.665,84	
3	17.013,45	11.296,93		56	17.013,45		11.296,93	
4	2.994,00	1.988,02		9	2.994,00		1.988,02	
6	33.659,80	22.350,11		106	33.659,80		22.350,11	
7	14.010,24	9.302,80		44	14.010,24		9.302,80	
TOTAL EDIF.	94.655,56	62.851,30		299	94.655,56		62.851,30	
V1	12.886,95							
V2	1.018,92							
V3	1.078,88							
V4	789,25							
TOTAL ESP.LI.	15.781,00							
SIP								
SIP E.S.								
TOTAL SIPS	6.289,00							
TOTAL EQUIP.	22.070,00							
VIALES								
	44.310,44							
TOTAL UNIDAD	161.036,00							

*Reserva mínima en el interior de la edificación ó parcela

NOTAS: - Por tratarse de una unidad de actuación consolidada por la edificación, se mantiene el aprovechamiento del planeamiento antecedente

- El Proyecto de compensación incluirá además de los equipamientos indicados, el 10 % del aprovechamiento previsto total del polígono

OE-1-AS-1R E:1/5000 N



Área de Reparación OE-1-I-LR

PARCELAS	SUPERF. m ²	TECHO m ²	Nº MÁX. VV. UMS.	Nº APARC. UBS.	ORDENANZAS		RESERVA L. 2001/ANEXO m ²
					ALZ. m ²	ALZ. m ²	
0-1	19.427,00	10.150,00		100		19.427,00	10.150,00
1-1	10.354,00	8.032,00		50		10.354,00	8.032,00
1-2	10.202,00	7.706,00		100		10.202,00	7.706,00
T	40.983,00	25.888,00				40.983,00	25.888,00
TOTAL EDIF.	44.888,00	24.993,00		150		44.888,00	24.993,00

2-V-1A	5.381,00
2-V-1B	420,00
2-V-2	983,00
2-V-3	1.058,00
TOTAL ESP-L	7.842,00
5-1	2.472,00
TOTAL 5-1	2.472,00
TOTAL BOTIC.	33.243,00
VÁLDES	6.243,00
TOTAL UNIDAD	81.243,00

*Reservación en el interior de la edificación parcela

NOTAS: Por tratarse de una unidad de actuación consolidada por la edificación, se mantiene el aprovechamiento del planeamiento anterior. El Proyecto de compensación incluirá además de los equipamientos indicados, el 10 % del equipamiento privado total del polígono

OE-1-I-LR

E:1/5000 ▲ N



LAS NORIAS

Áreas de Reparto

OE-1-ND
OE-2-ND

REVISIÓN ADAPTACIÓN P.G.O.U. DE EL EJIDO.
Fichas de Suelo Urbano con Ordenanzas Específicas OE

Ayuntamiento de El Ejido
 REVISIÓN ADAPTACIÓN P.G.O.U. DE EL EJIDO.

Área de Reparación: OE-2-ND

PARCELAS	SUPERF. m ²	TECHO m ²	H ^o MÁX. VV UB	H ^o APARC. UB	DISTRIBUCIONES				TIENDAS												
					C1	C2	C3	AE2	C1	C2	C3	AE2									
RB1	1.006,36	1.874,20	12	0	0	0	0	1.006,36	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
RB2	1.246,36	1.909,47	12	0	0	0	0	1.246,36	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
RB3	325,85	303,85	2	0	0	0	0	325,85	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
RB4	4.161,75	5.971,99	24	0	0	0	0	4.161,75	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
RB5	2.582,00	3.002,15	24	0	0	0	0	2.582,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
RB6	4.241,00	6.728,55	34	0	0	0	0	4.241,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
RB7	1.922,00	2.816,28	12	0	0	0	0	1.922,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
RB8	1.824,00	2.816,28	12	0	0	0	0	1.824,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
RB9	2.411,00	3.737,05	12	0	0	0	0	2.411,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
RB10	991,00	1.088,00	4	0	0	0	0	991,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
RB11	1.088,00	1.470,00	4	0	0	0	0	1.088,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
RB12	1.088,00	1.470,00	4	0	0	0	0	1.088,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
TOTAL EDIF.	27.489,10	40.817,35	108	0,00	0,00	0,00	0,00	27.489,10	0,00												

EDIFICABLE RESIDENCIAL
 EL-V 1.874,20
 EL-NM 1.659,72
TOTAL ESPA.L 3.534,12
INTEGROCCO 1.053,25
TOTAL DCC 1.053,25
SUPS 2.152,25
TOTAL SIPS 2.152,25
TOTAL DOTAC. 8.849,58
VALES 15.927,35
TOTAL SECTOR 35.793,07

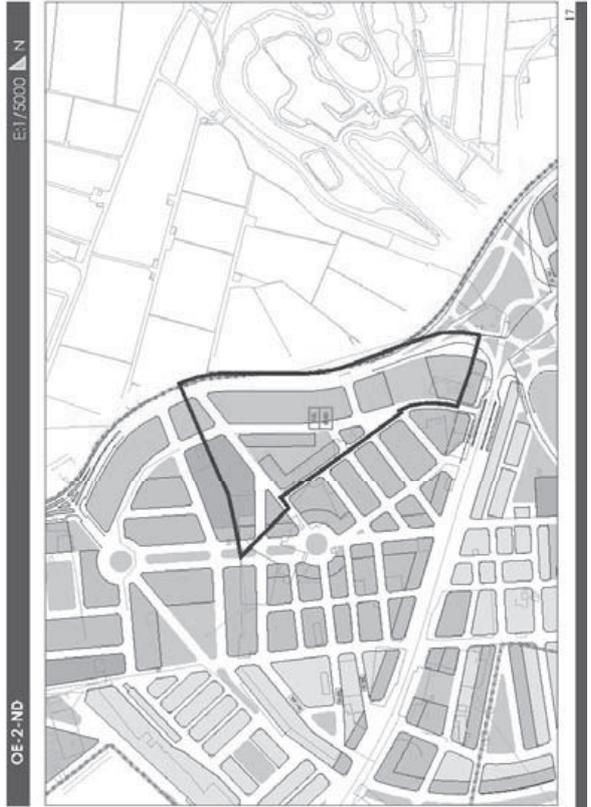
NOTAS:
 (*) Número de aparcaros a instalar en el interior de la parcela.
 (*) Densidad máxima 100%. No son obligatorias las restricciones de altura y volúmenes.
 (*) Uso exclusivo en función de la clasificación de zona residencial (C.T.)
NOTAS:
 En las parcelas de ordenanza AE2 se permite una vivienda por cada instalación.

Área de Reparación: OE-1-ND

PARCELAS	SUPERF. m ²	TECHO m ²	H ^o MÁX. VV UB	H ^o APARC. UB	DISTRIBUCIONES				TIENDAS											
					C1	C2	C3	AE2	C1	C2	C3	AE2								
RB1	1.006,36	1.874,20	12	0	0	0	0	1.006,36	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
RB2	1.246,36	1.909,47	12	0	0	0	0	1.246,36	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
RB3	325,85	303,85	2	0	0	0	0	325,85	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
RB4	4.161,75	5.971,99	24	0	0	0	0	4.161,75	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
RB5	2.582,00	3.002,15	24	0	0	0	0	2.582,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
RB6	4.241,00	6.728,55	34	0	0	0	0	4.241,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
RB7	1.922,00	2.816,28	12	0	0	0	0	1.922,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
RB8	1.824,00	2.816,28	12	0	0	0	0	1.824,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
RB9	2.411,00	3.737,05	12	0	0	0	0	2.411,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
RB10	991,00	1.088,00	4	0	0	0	0	991,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
RB11	1.088,00	1.470,00	4	0	0	0	0	1.088,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
RB12	1.088,00	1.470,00	4	0	0	0	0	1.088,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL EDIF.	27.489,10	40.817,35	108	0,00	0,00	0,00	0,00	27.489,10	0,00											

EDIFICABLE RESIDENCIAL
 EL-V 1.874,20
 EL-NM 1.659,72
TOTAL ESPA.L 3.534,12
INTEGROCCO 1.053,25
TOTAL DCC 1.053,25
SUPS 2.152,25
TOTAL SIPS 2.152,25
TOTAL DOTAC. 8.849,58
VALES 15.927,35
TOTAL SECTOR 35.793,07

NOTAS:
 (*) Número de aparcaros a instalar en el interior de la parcela.
 (*) Densidad máxima 100%. No son obligatorias las restricciones de altura y volúmenes.
 (*) Uso exclusivo en función de la clasificación de zona residencial (C.T.)
NOTAS:
 En las parcelas de ordenanza AE2 se permite una vivienda por cada instalación.



ENSENADA DE SAN MIGUEL

Áreas de Reparto

OE-1-SM
OE-3-SM
OE-4-SM
OE-5-SM

Fichas de Suelo Urbano con Ordenanzas Específicas OE

REVISIÓN ADAPTACIÓN P.G.O.U. DE EL EJIDO.

Ayuntamiento de El Ejido

Area de Reparto: OE-1-3M

E:1/25.000 N

USOS	ZONAS	SUPERFICIE METRADA	PARCELA M ²	OCCUPACION MAX. m ²	EMERGENCIAS MAX. m ²	ORIENTACIONAL Zona	ALTURA (máx) m.	ESTRUCTURADO m.	VIV. m ² /m ²	APARC. m ² /m ²	
CHALETS	DH1	38.620,0		7.324,0	20,0	0,60	1	2	8	08	
	DH2	10.720,0		2.144,0	20,0	0,60	1	2	8	12	
	DH3	15.910,0		3.182,0	20,0	0,60	1	2	8	28	
	DH4	25.760,0		4.152,0	20,0	0,60	1	2	8	32	
	DH5	18.460,0		3.690,0	20,0	0,60	1	2	8	22	
	DH6	22.720,0		4.544,0	20,0	0,60	1	2	8	36	
	TOTAL	125.190,0		25.028,0	20,0	0,60				94	
ADOSADOS	A1	65.320,0	3.099	13.058,0	20,0	0,60	II (*)	2	8	NO SE	
	A2	28.120,0	3.099	5.627,8	20,0	0,60	II	2	8	NO SE	
	A3.1	16.970,0	3.099	3.395,8	20,0	0,60	II	2	8	NO SE	
	A3.2	26.961,0	3.099	5.392,2	20,0	0,60	II	2	8	NO SE	
	A4	82.324,0	3.099	16.464,8	20,0	0,60	II	2	8	NO SE	
		TOTAL	199.725,0		38.148,1	20,0	0,60				NO SE
APARTAMENTOS	A1	209.216,1	3.099	73.262,8	20,0	1,05	III (**)	4	16		
	A2	112.260,3	3.099	23.651,1	20,0	1,50	III (***)	5	19		
	A3	34.011,0	3.099	8.028,2	20,0	1,25	III (***)	4	16		
	A4	58.246,0	3.099	14.566,5	20,0	1,25	III (***)	4	16		
	A5	26.720,1	3.099	5.343,9	20,0	1,50	III (***)	5	19		
		TOTAL	367.273,5		127.879,3	20,0	1,37				120 m² de parcela de local
HOTELS	A1	18.160,1	3.099	4.760,0	20,0	1,25	III (***)	4	16		
		TOTAL	302.893,3		76.242,3	20,0	1,37				NO SE
	H1	24.760,0	15.000	7.427,7	20,0	2,70	IV	NO SE			
	H2	23.260,0	15.000	6.947,2	40,0	2,40	IV (***)	3	22	12 m	
	H3	23.190,1	15.000	6.276,1	40,0	2,40	IV (***)	3	22	12 m	
		TOTAL	69.210,1		20.650,9	20,0	2,70				NO SE
PUERTO TURISTICO PESQUERO	P1P1	3.242,5	3.099	3.242,5	100,0	0,00	V	4	10		
	P1P2	3.262,0	3.099	3.262,0	100,0	0,00	V	4	10		
	P1P3	1.980,0	3.099	1.980,0	100,0	0,00	V	4	10		
	P1P4	2.460,0	3.099	2.460,0	100,0	0,00	V	4	10		
	P1P5	2.760,0	3.099	2.760,0	100,0	0,00	V	4	10		
	P1P6	2.520,0	3.099	2.520,0	100,0	0,00	V	4	10		
	P1P7	2.080,0	3.099	2.080,0	100,0	0,00	V	4	10		
	P1P8	3.010,0	3.099	3.010,0	100,0	0,00	V	4	10		
	P1P9	2.210,0	3.099	2.210,0	100,0	0,00	V	4	10		
		TOTAL	23.540,0		23.540,0	100,0	0,00				NO SE
PUERTO DEPORTIVO COMERCIAL	P2	13.280,0		13.280,0	100,0		NO SE				
	DD-1	20.924,9	5.099	15.919,2	74,9	7,75	VI	4	13	1,2 m no 4 dm	
	DD-2	24.000,1	3.099	9.328,9	48,3	1,28	VIII y P2)	2	3	8 m	
	DD-3	1.903,0	3.099	1.903,0	100,0	1,35	VIII	2	3	8 m	
	DD-4	1.403,0	3.099	1.403,0	100,0	1,30	VIII	2	3	8 m	
		TOTAL	42.511,0		37.834,0	100,0					
VERDE PUBLICO	P3	97.206,0									
	Z1	408.185,0									
	Z2	328.219,0									
	Z3	218.219,0									
	Z4	211.900,0									
		TOTAL GENERAL	2.811.729,0		317.789,9	11,3					



(*) También se aplican la Ordenanza I.
 (**): También se aplican la Ordenanza II.
 (***) También se aplican la Ordenanza II y III.
 (****): La superficie de este espacio ha sido incorporada al anexo de normas urbanísticas firmadas (4.9 m²).
 Se adjunta a continuación la MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PARCELA C/G

MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN ALMERIMAR I, PARCELA C.G.

USOS	ZONAS	SUPERF. META m ²	PARCELA MIN. m ²	OCUPACION MAX. m ²	EDIFICAB. MAX. m ² /m ²	ORDENAC. Zona	ALTURA		SEPTENARIO n.	MANTEN. Nº MIN.	AVANCE Nº MAX.
							Prote.	m.			
DEGOTEA OF VERTAS	C.G-1	1.382,0	Indivisible	552,8	40,0	VII	3	11	5 m		
	C.G-2	1.570,0	Indivisible	628,0	40,0	VII	3	11			
TOTAL		2.952,0		1.180,8	40,0						
HOTEL GOLF	C.G-3	21.138,1	Indivisible	8.452,2	40,0	VII	3	11	5 m	143	143
		21.025,1		8.452,2	40,0					143	143
TOTAL GENERAL		24.093,1	Indivisible	9.633,0	40,0					143	143

1. INTRODUCCION:

El Plan Parcial "El Oasis de la Costa del Sol" fue aprobado por Decreto nº 33575 de 11 Febrero y publicado en el B.O.E. nº 59 de 10 de Marzo de 1975.

En desarrollo de dicho Plan Parcial se redactó el correspondiente Proyecto de Parcelación de Marzo de 1976 en el cual se concretó la parcela prevista en el Plan Parcial como Club de Golf señalándose una delimitación que incluía una superficie de 24.090,06 m². Asimismo se señalaba una edificabilidad de 1,28 m²/m² (10.835,28 m²) (Plano nº 2 y Anexo 1).

2. DESARROLLO DE LAS DISPOSICIONES DEL PLAN PARCIAL:

Sobre la parcela citada se encuentran construidas en la actualidad las siguientes edificaciones según proyecto cuya Memoria se adjunta en el Anexo 2.

Dicoteca: Volumen consumido (s.p.) 1.704,72 m³ 1.768,96 m³ (Según Proyecto de Parcelación).

Solar consumido: 1.331,8 m²

Solar asignado: 1.382,00 m²

Ocupación consumida (s.p.) 510,08 m²

Oficina de Ventas:

Volumen consumido (s.p.) 2.005,11 m³ 2.009,69 m³ (en Proyecto de Parcelación).

Solar consumido: 1.566,49 m²

Solar asignado: 1.570,00 m²

Ocupación consumida (s.p.) 396,74 m²

Hotel Club de Golf:

Volumen consumido: 13.263 m³

Solar consumido: 10.361,72 m²

Solar asignado en Proy. Parcel.: 21.138,06 m²

Volumen asignado en Proy. Parcel.: 27.056,71 m³

La contabilización del volumen de estos edificios se ha llevado a cabo teniendo en cuenta lo dispuesto en el título VII de las Ordenanzas del Plan Parcial (Anexo 3).

3. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN:

La presente modificación tiene por objeto el cambio de uso de la parcela asignada al Hotel del Golf, calificándola de uso hotelero, conservando el volumen actual pero señalando de aplicación la Ordenanza IV que el Plan destina a la regulación del uso hotelero.

4. ANTECEDENTES:

Con fecha 25 de noviembre de 1.985 se remitió al Icnemo. Sr. Consejero de la Junta de Andalucía escrito solicitando autorización para modificación del Plan Parcial, consistente en la rectificación de linderos de la parcela prevista para el Club de Golf de manera que conservando la superficie, volumen y ocupación señalados en el Proyecto de Parcelación se configure formalmente de manera que sea posible la ampliación del Hotel.

Esta modificación fue autorizada por Orden de 5 de mayo de 1.986 publicada en el B.O. Oficial de la Junta de Andalucía el 20 de mayo de 1.986.

La Dirección General de Ordenación y Promoción de turismo remitió a los Servicios de la Dirección General de Urbanismo de la Junta de Andalucía con fecha 4 de julio de 1.986, el ejemplar de la modificación redactado por Almerimar, S.A.

Sobre este documento los citados servicios técnicos emitieron informe el 24 de septiembre de 1.986, que fue trasladado a Almerimar, S.A. en escrito de la Dirección General de Ordenación y Promoción del Turismo de fecha 13 de octubre de 1.986.

Este equipo técnico respondió al citado informe en documento de fecha 22 de noviembre de 1.986 y como conclusión se reduce la modificación solicitada a un cambio de calificación en la subparcela asignada al Hotel de uso hotelero.

5. JUSTIFICACION DE LA NECESIDAD DE LA MODIFICACION:

El actual Hotel con una superficie computable a efectos de volumen de 4.421 m² y 1.545 m² de porches y terrazas es capaz para 39 habitaciones con lo cual los gastos generales de mantenimiento hacen absolutamente no rentable la explotación industrial de la empresa.

Sólomente un aumento hasta 150 habitaciones puede salvar al Hotel de su clausura con el consiguiente perjuicio para el desarrollo turístico de la zona y para toda la promoción de Almerimar.

Por otra parte, el edificio actual dispone de unas áreas de silos y comedores suficientes para una capacidad hotelera mucho mayor, y alcanzando el citado número de habitaciones la carga de gastos por habitación sería asumible económicamente y se evitaría el cierre del Hotel. Los servicios del Club de Golf (vestuarios, bar y almacén) son perfectamente aprovechables con las instalaciones existentes en el edificio actual, que permanecen en la modificación.

Finalmente, debe tenerse en cuenta:

1.- Que no se aumenta el volumen edificable previsto en el Plan Parcial y en el Proyecto de Parcelación.

2.- Que no aumenta el porcentaje de ocupación de la parcela por la edificación (40%).

3.- Se respetan íntegramente las determinaciones de la Ordenanza IV, con excepción de volumen que se mantiene en 1,28 m²/m² frente a los 2,4 m²/m² autorizados por dicha Ordenanza.

6. SOLUCIÓN PROPUESTA:

La Ampliación del Hotel que se propone y para lo cual se necesita la modificación de la calificación de suelo se llevará a cabo previo derribo de una de las alas del Hotel actual, precisamente la que incluye los apartamentos, sustituyéndola por una nueva edificación con una capacidad de 110 habitaciones que unidas a las 33 que permanecen en las instalaciones que se conservan da un total de 143.

Se incluye una planta esquemática del nuevo edificio que deberá concretarse en el preceptivo proyecto de edificación y de derribo de las zonas citadas.

El volumen total edificable máximo será igual a

21.138,06 x 1,28 m²/m²

Cumpliendo para el resto de las condiciones lo especificado en la Ordenanza IV para las parcelas HA, HA y H5.

El área ampliada en la propuesta debido a su mayor altura emergerá únicamente conservando así la impronta de la edificación actual no estando, sin embargo, desconectada de ella para lo cual se propone con conexión una chumela semejante a la existente en el quiebro del Hotel con el mismo diseño de escalera, los mismos tratamientos exteriores y conservando la misma altura de muros que puede completarlo el paño de cerramiento de la fachada principal del edificio sin alterar su imagen, incluso respetando la silueta del torreón.

Ayuntamiento de El Ejido

REVISIÓN ADAPTACION P.G.O.U. DE EL EJIDO.

Fichas de Suelo Urbano con Ordenanzas Específicas OE

Area de Reparto: OE-1 -SM

ORDENANZAS

CONSIDERACIONES DE CARÁCTER GENERAL PARA TODAS LAS ORDENANZAS (SEMPA-L-SM)

1.- Volúmenes.

Todos los edificios que se proyecten tendrán como máximo los volúmenes y superficies que se establecen en el Plan Parcial, y que se establecen en el Plan Parcial, y que se señalan en cada Ordenanza particular.

Se considerará como volumen de edificación el que figure sobre la rasante de terreno, no computándose a tal efecto los sótanos que no se dediquen a viviendas.

No se considerará asimismo como volumen edificable el de las plantas difusas (sobre pilotes, porches, etc.) en los distintos edificios que amplexen las zonas adjudicadas. Tampoco se considerarán, a efectos de volumen, las terrazas, porches y zonas bajo aleros y voladizos.

No se computarán, a efectos de ocupación de parcela las áreas destinadas a aparcamientos, piscinas y otras instalaciones deportivas.

2.- Alturas.

En cada Ordenanza de zona se especificará, si procede, la altura de las edificaciones, que se medirá hasta el paramento inferior del forjado de última planta.

Por encima de dicha altura no se permitirá ningún cuerpo de edificación excepto los siguientes:

- a) Cajas de escaleras de acceso a terrazas.
- b) Cuartos de máquinas o poleas de ascensor.
- c) Depósitos de agua.
- d) Pendientes de cubierta, practicables o no en su interior.
- e) Chimeneas, remates de fachada, etc..

3.- Alimentaciones y Rasantes.

Serán las definidas en cada ordenanza de zona, distinguiéndose la alineación oficial de calle, señalada en el plano de Red Viana, de la edificación, que se señala específicamente en cada ordenanza.

4.- Retranqueos.

Se indican en cada Ordenanza de zona.

Tanto las alineaciones como las rasantes se señalarán previamente a la solicitud y cancelación provisionalmente a la solicitud y cancelación de la licencia por los Técnicos Municipales ó de la Asociación de Propietarios.

ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA

Las zonas en que se dividen los terrenos del Centro de Interés Turístico Nacional "El Ocas de la Costa del Sol" son las siguientes:

- I. Viviendas familiares aisladas (Chalets).
- II. Viviendas familiares grupadas o en conjunto (Bungalow).
- III. Viviendas colectivas en bloques de altura (Aparcamiento) con o sin posible aprovechamiento de plantas bajas para locales comerciales.
- IV. Hoteles y masías de viajeros.
- V. Puerto turístico Pesquero.
- VI. Centros cívicos y comerciales.
- VII. Poblado de Servicio.
- VIII. Clubs.
- IX. Zonas verdes y de uso público.

ORDENANZA I

(Viviendas familiares aisladas - Chalets).

Regirá en las zonas CH.1, CH.2, CH.3, CH.4, CH.5 y CH.6 de la urbanización.

a) Individualidad de Parcelas

Las parcelas se señalan en el Plano Parcelario con su situación, superficie y dimensiones, quedando perfectamente determinadas en las cédulas urbanísticas.

No podrán en ningún caso ser objeto de subdivisiones segregación si bien existe la posibilidad de agrupar varias o parte de ellas colindantes, a fin de formar una parcela mayor, en cuyo caso el aprovechamiento y retranqueos serán considerados tan sólo con respecto al perímetro y superficies de la parcela resultante.

Si dos propietarios colindantes o más, decidieran aspirar de común acuerdo, los retranqueos laterales deberán presentar proyecto conjunto en el que, manteniendo el mismo aprovechamiento del suelo y el volumen autorizado, no queden ni diámetros ni descubierto.

b) Alturas.

Se permite la construcción de una planta baja y una planta elevada, pudiendo existir sótanos y semisótanos habitables. La planta elevada tendrá como máximo el sesenta (60) por ciento de superficie de la baja. La altura máxima total será de ocho (8) metros. La altura mínima de pisos (de suelo a techo) será de dos y medio (2,5) metros en planta baja, y de dos metros cuarenta centímetros (2,40) en plantas elevadas.

c) Aprovechamiento del terreno.

Se permitirá una superficie máxima en planta baja de un veinte (20) por ciento de la parcela con un volumen de edificabilidad de sesenta centímetros cúbicos por metro cuadrado (0,6 m³/m²) sobre la superficie de cada parcela. Este volumen no podrá ser sobrepasado en ningún caso.

d) Piscinas.

Los propietarios de las parcelas destinadas a uso de vivienda familiar podrán, construir una piscina para su uso particular con prohibición absoluta de su explotación pública. El volumen máximo será de cien (100) metros cúbicos y de ser superior por haber sido autorizado al efecto, deberá tener instalada una estación depuradora de agua, para conseguir la depuración de la piscina y su recirculación en las debidas condiciones higiénicas.

e) Retranqueos.

Toda la construcción guardará un retranqueo mínimo de cinco (5) metros con las calles de entrada a la parcela y de cuatro (4) metros con las parcelas colindantes. Se admitirá la construcción de edificios adosados y reducidos, formando cadenas o agrupaciones, cuando pertenezcan a un mismo promotor o exista documento notarial que acredite el necesario acuerdo con el propietario colindante y se haya presentado y aprobado el correspondiente proyecto de conjunto.

f) Condiciones generales.

No se permitirá la construcción de frontones dentro de las parcelas. Tan sólo durante el periodo de tiempo que duren las obras de edificación de la parcela, se permitirá en la misma el almacenamiento o depósito de materiales.

g) Cercamientos de parcelas.

El vallado de las parcelas con muros, nunca excederá de la altura de ochenta centímetros (0,80 m) medida ésta sobre la rasante del bordillo de la calle, y en la medianería dicha altura no excederá de un metro (1,00 m) sobre el nivel del terreno en cada punto.

Se podrán levantar pilastras sobre dicho cuerpo para la fijación de varjas o celosías, sin que nunca exceda de un metro con sesenta centímetros (1,60 m), cualquiera que sea el tipo de cerramiento utilizado.

Con carácter obligatorio el indicado cerramiento tendrá como mínimos dos puertas, una para personas y otra para vehículos con la anchura suficiente para el uso a que se destinan. Se podrán unificar ambas puertas siempre que se mantenga el ancho de ambas adicionales.

Ayuntamiento de El Ejido

REVISIÓN ADAPTACION P.G.O.U. DE EL EJIDO.

Fichas de Suelo Urbano con Ordenanzas Específicas OE

Área de Reporte: OE-1-3M

ORDENANZAS

superficie inferior a doscientos metros cuadrados (200 m²), independiente de los edificios dedicados a vivienda. La superficie ocupada por este club y su volumen construido, serán computables a todos los efectos.

g) Piscinas y otras instalaciones deportivas comunitarias.

Los propietarios de las zonas o parcelas y los de los edificios, en comunidad, podrán construir en las zonas verdes privadas de cada zona y por cada diez mil metros cuadrados (10.000 m²) de parcela, un núcleo deportivo con piscinas y pequeñas instalaciones deportivas para su uso particular, con prohibición absoluta de su explotación pública.

Las piscinas deberán disponer obligatoriamente de una estación depuradora para conseguir la depuración del agua de la misma y su recirculación en las debidas condiciones higiénicas.

Todas las instalaciones deportivas, incluida la piscina, no podrán ocupar una superficie superior al veinticinco por ciento (25%) de la total de la zona o parcela.

h) Característico general.

i) Circunmitos.

j) Cubiertas.

k) Condiciones higiénicas.

l) Servicios e instalaciones de las edificaciones.

m) Servicios urbanos.

Cumplirán idénticas condiciones que las indicadas en los apartados f), g), h), j), k) y l), respectivamente, de la Ordenanza I, salvo en lo que se refiere al número de apartamientos que se registró por lo establecido en el apartado c) de la presente Ordenanza II a) **Condición especial.**

En la zona B.1 actualmente pendiente de edificar se podrá hacer uso de la Ordenanza I, previo Estudio de Detalle con las parcelas resultantes y sus calles de acceso, que serán consideradas privadas. Dichas parcelas tendrán una superficie mínima de sescientos metros cuadrados (600 m²), rigiéndose en este caso la actuación por los parámetros de la Ordenanza I. También será prescriptivo presentar el Proyecto de Parcelación de dichas parcelas individuales.

ORDENANZA III

(Viviendas colectivas en bloque de altura - Apartamentos).

Regirá en las zonas A.1, A.2, A.3, A.4, A.5, A.6, A.7, A.8 y A.9 de la urbanización.

Se permite la construcción de viviendas colectivas (apartamentos) en bloques de altura, con posibilidad de locales comerciales, en planta baja, en las zonas que se indican.

a) Edificación y parcelación.

La densidad máxima admisible será de cien viviendas (100) por hectárea neta.

La superficie mínima de parcela que se admite en estas zonas es de cinco mil metros cuadrados (5.000 m²).

La construcción de una o más viviendas se ajustará al plan de ordenación o subproyecto que, previamente, se apruebe para la totalidad de la parcela o de la zona.

b) Vivienda unifamiliar.

La superficie neta de cada vivienda no será inferior a treinta metros cuadrados (30 m²).

o) Aprovechamiento del terreno.

En la zona A.1, el índice máximo de ocupación de cada parcela, por la edificación, no será superior a treinta y cinco por ciento (35%) de la superficie de la misma, con un volumen máximo o permitido de construcción de un metro con cincuenta decímetros cúbicos por metro cuadrado (1,05 m³/m²).

En las zonas A.2 y A.6 la ocupación máxima será setenta por ciento (20%) y el índice máximo de edificabilidad de uso y medio metro cúbico por metro cuadrado (1,50 m³/m²).

En la zona A.5 la ocupación máxima será del veintipor ciento (20%) y el índice máximo de edificabilidad de uso y medio metro cúbico por metro cuadrado (1,59 m³/m²).

En las zonas A.3, A.4, A.7, A.8 y A.9 la ocupación máxima será del veinticinco por ciento (25%) y el índice máximo de edificabilidad de un metro con ochocientos cincuenta decímetros cúbicos por metro cuadrado (1,85 m³/m²).

Las superficies no susceptibles de ser edificadas, se considerarán a efectos de modo permanente, a la calificación de zonas verdes privadas, regulándose su uso y aprovechamiento por las condiciones establecidas para dichas zonas en las presentes Ordenanzas. De dichas áreas libres se dedicará a aparcamiento de vehículos la superficie necesaria para que exista una plaza por vivienda o cincuenta metros cuadrados (50 m²) de locales comerciales, en caso de que existan, de quince metros cuadrados (15 m²) por plaza, pudiéndose deducir del total requerido el número de plazas que existan en el interior de los edificios, siempre que como mínimo quede un veinte por ciento (20%) de plazas exteriores.

d) Alturas.

La altura máxima de las edificaciones en la zona A.1, será de cuatro plantas habitables, pudiéndose alcanzar la altura de cinco plantas, si la baja es difusa o no existen en ella más espacios cerrados que los correspondientes a portal, escaleras, ascensores, garaje, portería u otros análogos de uso comunitario. En ningún caso, la altura total de las edificaciones, de fondo como la diferencia de cotas entre el arranque más elevado de la cubierta y el terreno, en su punto más bajo, podrá ser superior a diecinueve metros (19 m).

La altura máxima de las edificaciones en la zona A.5 será de doce plantas (12), pudiéndose alcanzar la altura de trece plantas (13), si la baja es difusa y no existen en ella más espacios cerrados que los correspondientes a portal, escaleras, ascensores, garaje, portería u otros análogos de uso comunitario. En ningún caso, la altura total de las edificaciones, definida como la diferencia de cotas entre el arranque más elevado de la cubierta y el terreno, en su punto más bajo podrá ser superior a cuarenta metros (40 m).

La altura máxima de las edificaciones en las zonas A.2 y A.6 será de cinco plantas (5), pudiéndose alcanzar la altura de seis plantas (6), si la baja es difusa y no existen en ella más espacios cerrados que los correspondientes a portal, escaleras, ascensores, garaje, portería u otros análogos de uso comunitario. En ningún caso, la altura total de las edificaciones, definida como la diferencia de cotas entre el arranque más elevado de la cubierta y el terreno, en su punto más bajo podrá ser superior a diecinueve metros (19 m).

La altura máxima de las edificaciones en las zonas A.3, A.4, A.7, A.8 y A.9 será de cuatro plantas (4), pudiéndose alcanzar la altura de cinco plantas (5), si la baja es difusa y no existen en ella más espacios cerrados que los correspondientes a portal, escaleras, ascensores, garaje, portería u otros análogos de uso comunitario. En ningún caso, la altura total de las edificaciones, definida como la diferencia de cotas entre el arranque más elevado de la cubierta y el terreno, en su punto más bajo podrá ser superior a dieciséis metros (16 m).

La altura de pisos no será inferior a dos metros con sesenta centímetros (2,60 m) entre el suelo y el techo de los mismos.

e) Retranqueros.

La distancia mínima de cualquier punto del edificio, a los límites de la parcela adyacente a calles públicas y la separación con los linderos de otras parcelas, no será inferior a la mitad de la altura de la edificación, tal y como se ha definido en el párrafo d) y no menor de cuatro metros (4 m).

REVISIÓN ADAPTACIÓN P.G.O.U. DE EL EJIDO.

Ayuntamiento de El Ejido

Fichas de Suelo Urbano con Ordenanzas Específicas OE

Área de Reparto: OE-1-3M

ORDENANZAS

b) Cubiertas

No se permiten en cubierta de chalets, ni en construcciones auxiliares de los mismos materiales de mala calidad que hagan disminuir el aspecto de la edificación.

Se prohíbe la instalación de materiales en las fachadas.

i) Condiciones de uso.

Las edificaciones construidas en estas parcelas, deberán estar destinadas al único fin de vivienda unifamiliar, no autorizándose ninguna clase de comercios ni industrias ni actividades similares.

j) Condiciones higiénicas.

Las viviendas y anexos habrán de satisfacer como condiciones higiénicas de carácter general, las contenidas en la Orden del Ministerio de la Gobernación, de fecha 29 de febrero de 1.944.

k) Servicios e instalaciones de las edificaciones.

Agua. Toda vivienda deberá tener instalación interior de agua corriente, siendo la asignación mínima diaria de dieciséis litros por habitante por día (200 litros/día), con un mínimo de mil litros (1.000 lit) por vivienda.

Electricidad. Será obligatoria la instalación interior de alumbrado y usos domésticos así como la instalación de un punto de luz en cada posible acceso de la parcela. El cable e instalaciones en líneas, mecanismos y accesorios deberá realizarse para una corriente de diecinueve voltios (220 V) voltios.

Aparcamiento. En el interior de toda parcela que se edifique, el propietario de la misma deberá disponer, al menos, una plaza de aparcamiento para vehículo ligero, independientemente de las que pudieran existir en el exterior del edificio que se construya. La superficie de dicha plaza de aparcamiento no podrá ser inferior a quince metros cuadrados (15 m²).

Saneamiento. Las aguas negras o sucias procedentes de los servicios de las viviendas deberán recogerse en tuberías impermeables y ventiladas y se conducirá al exterior de la parcela donde se conectarán a la red de alcantarillado de urbanización.

Chimeneas de ventilación. Con carácter general se admite el empleo de chimeneas de ventilación tipo Shunt, para la adecuada renovación de aires en cuartos de baño, retretes y aseos en las edificaciones.

l) Servicios urbanos.

La conservación de calles y servicios de abastecimientos de agua, electricidad y saneamiento, así como la limpieza, conservación forestal y otros servicios comunes, en tanto no dependa directamente del municipio o de las empresas concesionarias, correrán a cargo de los propietarios de las parcelas a través de la Asociación de Propietarios de parcelas o de la Junta de Compensación de la urbanización, en la forma y modo que en los respectivos Reglamentos quede establecido.

ORDENANZAS II

(Viviendas unifamiliares agrupadas-Bungalow)

Regirá en las zonas B.1, B.2, B.3 y B.4 de la urbanización.

Se permite la construcción de grupos de viviendas unifamiliares en fila o en agrupación, sobre zonas ajardinadas de uso común.

a) Edificación y parcelación.

Cada actuación edificatoria abarcará una superficie mínima de tres mil metros cuadrados (3.000 m²), en la que se podrán segregarse parcelas de superficie mínima cincocientos metros cuadrados (500 m²), en la que se ubicará una sola vivienda unifamiliar, adosada o no, y la zona ajardinada privada.

La agrupación de edificios será de seis viviendas como mínimo, en fila o en grupo.

La construcción de una o más viviendas se ajustará al Plan de Ordenación o al proyecto que, previamente, se apruebe para la totalidad de la zona o parcela.

b) Vivienda mínima.

La superficie neta de cada vivienda no será inferior a treinta metros cuadrados (30 m²).

c) Aprovechamiento del terreno.

Cada grupo o fila de viviendas podrá ocupar hasta un veinte por ciento (20%) de la actuación, en planta baja, autorizándose la construcción de dos plantas, con un volumen máximo permitido de sesenta decímetros cúbicos por metro cuadrado (0,60 m³/m²) de parcela.

Cada parcela destinada a vivienda unifamiliar ó bungalow podrá ocupar en planta un máximo de doscientos cincuenta metros cuadrados (250 m²), en los que se incluirá las superficies comunales, ajardinada privada y los patios que pueden ir adosados a cualquiera de las fichadas de la edificación o separados unos edificios de otros. La dimensión mínima interior permitida en estos jardines ó patios es de tres metros (3 m) cuando los límites en todos sus lados edificios de una planta, y de cuatro metros con cincuenta centímetros (4,50 m) cuando alguno de tales lados sea edificación de dos plantas (2) y el jardín ó patio se cerrada. De ser abierto en uno de sus lados, el ancho permitido siempre es de tres metros (3 m).

Las superficies no susceptibles de ser edificadas, se considerarán afectadas, de modo permanente, a la calificación de "zonas verdes privadas", regularizándose por las condiciones establecidas para dichas zonas en las presentes Ordenanzas. De dichas áreas libres se dedicará a aparcamiento de vehículos la superficie necesaria para que exista una plaza por vivienda, con un mínimo de quince metros cuadrados (15 m²) por plaza, pudiéndose deducir del total requerido, el número de plazas que existan en el interior de los edificios siempre que como mínimo quede un veinte por ciento (20%) de plazas exteriores.

d) Altura.

La altura máxima de las edificaciones, será de dos plantas, pudiéndose alcanzar la altura de tres plantas, si la baja es difusa y no existen en ella más espacios cerrados que los correspondientes a puerta, garaje, escalera u otros análogos de uso comunitario. En ningún caso, la altura total de las edificaciones, definida como la diferencia de cotas entre el arranque más elevado de la cubierta y el terreno, en su punto más bajo, podrá ser superior a diez metros (10 m).

La altura mínima de pisos de suelo a techo será de dos metros y medio (2,50 m) en plantas bajas y de dos metros cuarenta centímetros (2,40 m) en plantas elevadas.

e) Retranquilo.

La distancia mínima de cualquier punto del edificio a los límites de la parcela adyacente a calles públicas y la separación con los linderos de otras parcelas no será inferior a la mitad de la altura de la edificación, tal como se la defina en el párrafo c), ni menor de cuatro metros (4 m). La separación entre dos bloques será como mínimo, igual a la altura del edificio más alto, siempre que dicha separación sea superior a cuatro metros (4 m).

Se admitirá la construcción de edificios adosados y medianeros, formando cadenas o agrupaciones, cuando pertenezcan a un mismo promotor o exista documento notarial que acredite el necesario acuerdo con el propietario colindante y se haya presentado y aprobado el correspondiente proyecto del conjunto.

f) Condiciones de uso.

Los edificios que se construyan en esta zona, se dedicarán exclusivamente a viviendas unifamiliares, admitiéndose también, por cada quince mil metros cuadrados (15.000 m²) de parcela, el establecimiento de un pequeño club o kiosco, de una sola planta y

REVISIÓN ADAPTACIÓN P.G.O.U. DE EL EJIDO.

Ayuntamiento de El Ejido

Fichas de Suelo Urbano con Ordenanzas Específicas OE

Area de Reparto: OE-1-5M

ORDENANZAS

La separación entre dos bloques de una misma parcela, será como mínimo, igual a la ana del más alto. Entre fachadas laterales paralelas y desprovistas de huecos de vista, su separación podrá reducirse hasta un mínimo de la mitad de la altura del más alto de los edificios afectados, siempre que dicha separación sea superior a cuatro metros (4m).

Se admite la construcción de edificios sobaos y medianeros, firmados cadenas o agrupaciones cuando pertenezcan a un mismo promotor o exista documento notarial que acredite el necesario acuerdo con el propietario colindante y se haya presentado y aprobado el correspondiente proyecto del conjunto. En estos casos en que concurren las circunstancias expuestas, de edificios en cadena o agrupaciones, pertenecientes a un mismo promotor y constituyendo una unidad urbanística, a juicio del Arquitecto Director de la Urbanización, podrán considerarse todos ellos como un único edificio y en consecuencia, la separación entre cadenas tendrá el tratamiento de patio, con una anchura mínima de seis metros (6 m), si únicamente puede ser utilizado por peatonales y de nueve metros (9 m) en caso contrario.

f) Condiciones de uso.

Los edificios que se construyan en esta zona se dedicarán exclusivamente a viviendas colectivas en bloques de altura, de disposición abierta, salvo en la zona A1, admitiéndose también por cada diez mil metros cuadrados (10.000m²) de parcela, el establecimiento de un pequeño club o kiosco, de una sola planta y superficie inferior a doscientos metros cuadrados (200 m²), independientemente de los edificios dedicados a vivienda. La superficie ocupada por este club y su volumen construido, serán computables a todos los efectos.

Podrá igualmente, admitirse la utilización de las plantas bajas de los edificios para locales comerciales, de más de treinta metros cuadrados (30 m²) por local, hasta un total no superior al veinte por ciento (20%) de la superficie total de las plantas bajas de la zona o parcela.

g) Piscinas y otras instalaciones deportivas.

b) Características generales.

f) Cercamientos.

j) Coberturas.

k) Condiciones higiénicas.

l) Servicios e instalaciones de las edificaciones.

m) Servicios urbanos.

Cumplirán idénticas condiciones que los apartados correspondientes de igual letra, de la Ordenanza II, salvo en lo que se refiere al mínimo de aparcamientos que se regirá por lo establecido en el apartado e) de la presente Ordenanza III.

o) Condiciones especiales.

Cuando a voluntad de los promotores, las realizaciones, parciales o totales, que se efectúan al amparo de esta Ordenanza, se asemejen a las tipológicas de la Ordenanza II, estas se regirán por lo estipulado en esta, (Ordenanza II), a excepción de su índice máximo de edificabilidad que seguirá siendo el asignado en su Ordenanza original (III).

En las zonas A.2 y A.6 actualizándose pendientes de edificar, se podrá ampliar el uso no solamente al de la Ordenanza II, viviendas unifamiliares agrupadas en conjunto, sino también al de la Ordenanza I, viviendas unifamiliares aisladas (chulos), conservando el índice de edificabilidad que tienen actualmente dichas zonas, ajustándose en sus demás parámetros a los estipulados en la Ordenanza correspondiente al Uso o tipología de vivienda que se vaya a proyectar.

En el caso de aplicarse el Uso de la Ordenanza I, será preceptivo presentar previamente en detalle con las parcelas resultantes y sus calles de acceso que serán consideradas privadas. Dichas parcelas deberán tener una superficie mínima de cuatrocientos metros cuadrados (400 m²). También será preceptivo presentar el Proyecto de Parcelación de dichas parcelas individuales.

ORDENANZA IV

Hoteles y moteles de viajeros.

Regirá en las zonas H.1., H.4, H.5, y H.6, de la suburbanización.

Se permite la construcción de edificios destinados a hoteles o moteles de viajeros, apartahoteles y servicios complementarios.

También se permite debido a las oscilaciones que se producen en la demanda turística, que estas zonas salvo las H.1. y la H.6, ya construidas, puedan cambiar su uso por el de viviendas unifamiliares agrupadas-bungalows, rigiéndose entonces en su totalidad por la Ordenanza III, o por la Ordenanza II, en su caso, en las condiciones de edificabilidad y ocupación que fuesen asignadas de la Ordenanza IV.

a) Edificación y parcelaación.

La superficie mínima de parcela que se admite en esta zona es de quince mil metros cuadrados (15.000 m²).

La edificación habrá de satisfacer, simultáneamente, las limitaciones de ocupación de parcela, índice de edificabilidad y remanecos que se definen en los párrafos siguientes.

b) Aprovechamiento del terreno.

Los índices máximos de ocupación de cada parcela por la edificación, serán de un treinta por ciento (30%) aplicados sobre la superficie neta de la misma, en las zonas H.1 y H.6, y de un cuarenta por ciento (40%) en las zonas H.4 y H.5.

Los índices máximos de edificabilidad, aplicados sobre la superficie neta de las parcelas serán de dos metros con setecientos decímetros cúbicos por metro cuadrado (2,70 m³/m²) en la zona H.1., de dos metros cuatrocientos decímetros cúbicos por metro cuadrado (2,40 m³/m²) en las zonas H.4 y H.5, y de dos metros con setecientos decímetros cúbicos por metro cuadrado (2,70 m³/m²) en la zona H.6.

Las superficies no susceptibles de ser edificadas, se considerarán afectas de modo permanente, a la calificación de zonas verdes privadas, regulándose su uso y aprovechamiento por las condiciones establecidas para dichas zonas en las presentes Ordenanzas. De dichas áreas libres se dedicará a aparcamiento de vehículos la superficie necesaria para que exista un número de plazas no inferior al cuarenta por ciento (40%) del de habitaciones para viajeros, pudiéndose dedicar de las plazas requeridas, las que existan en el interior de los edificios, siempre que como mínimo, quede un cuarenta por ciento (50%) de plazas exteriores.

c) Alturas.

Teniendo en cuenta las especiales características de los edificios destinados a hoteles de viajeros no se establece ninguna limitación de altura para la construcción de los mismos, en las zonas H.1. y H.6.

La altura máxima de las edificaciones, en las zonas H.4 y H.5, no podrá ser superior a seis plantas o veintidós metros (22 m) medidos desde el terreno, en su punto más bajo y el arranque más alto de la cubierta. Podrán alcanzarse siete plantas si la baja es diáfana en parte.

La altura máxima entre suelo y techo, será de dos metros sesenta centímetros (2,60 m), excepto en la planta baja, en que será superior a tres y medio metros.

La distancia mínima, desde cualquier punto del edificio, a los límites de su parcela correspondiente será de doce metros (12 m), o la mitad de la altura del edificio en la proyección vertical de dicho punto sobre el terreno.

d) Condiciones higiénicas y servicios e instalaciones de los edificios.

Se cumplirán las exigidas en la vigente Orden de Información y Turismo de 19 de Julio de 1968, por la que se dictan normas sobre la clasificación de establecimientos y en la actual normativa hotelera vigente.

e) Condiciones de uso.

Los edificios que se construyan en esta zona se dedicarán a hoteles e instalaciones anexas, como apartamentos y viviendas de personal al servicio del establecimiento hotelero. También podrán dedicarse las plantas bajas a locales comerciales de índole turística.

f) Piscinas y otras instalaciones deportivas con cubierta.

Ayuntamiento de El Ejido

REVISIÓN ADAPTACION P.G.O.U. DE EL EJIDO.

Fichas de Suelo Urbano con Ordenanzas Específicas OE

Área de Reporte: OE-1-5M

ORDENANZAS

- a) **Características generales:**
- b) **Cerramientos:**
- f) **Cubiertas:**
- j) **Servicios urbanos:**

No serán computables, a efectos de volúmenes edificables, los pasos que voluntariamente se establezcan, por debajo de los edificios para comunicación de la calle con la banda perimetral de las darsenas de puerto.

d) Alturas:

La altura máxima de las edificaciones, será de cuatro plantas, sin exceder de trece metros, salvo en los edificios especiales dedicados a clubes para los que no se establece ninguna limitación.

e) Retranqueros:

Debido a las especiales características de la zona, los edificios que se construyan en las manzanas destinadas a población turística de bajo y poblado de pescadores podrán estar adosados unos a otros, con o sin medianería. Se admitirá la construcción de edificios adosados y medianeros, cuando perteneciera a un mismo promotor o exista documento notarial que acredite el necesario acuerdo con el propietario colindante.

La separación entre dos manzanas de las destinadas poblado turístico de bajo o poblado de pescadores, será como mínimo de seis metros (6 m.).

La separación entre los edificios que se construyan los solares destinados a locales y viviendas de servicios puntuales, no será inferior a la altura de más elevado. No obstante, entre fachadas laterales paralelas, deprovisitas de huecos de vista, su separación podrá reducirse hasta un mínimo de cuatro metros. Se admitirá la construcción de edificios adosados y medianeros, en las condiciones indicadas en el primer párrafo de este apartado.

g) Condiciones de uso:

Serán las indicadas en el preámbulo y apartado e), de la presente Ordenanza.

r) Cubiertas:

b) Condiciones higiénicas:

i) Servicios e instalaciones de las edificaciones:

j) Servicios urbanos:

Cumplirán idénticas condiciones que las indicadas en los apartados j), k), l) y m), respectivamente, de la Ordenanza II, salvo en lo que se refiere al número de aparcamientos que se regirá por lo establecido en el apartado e) de la presente Ordenanza V.

ORDENANZA VI

(Centro cívico comercial)

Regirá en la zona CC.1. de la urbanización.

Se permiten edificios e instalaciones propias de todo centro cívico y comercial.

En esta zona se reservará una superficie de tres mil metros cuadrados (3.000 m²), para el emplazamiento de edificios dedicados al culto, enseñanzas y oficinas municipales y administrativas, con arreglo al siguiente desglose:

Para edificios dedicados al culto (iglesias, capillas y locales anejos) mil quinientos metros cuadrados (1.500m²).

Para oficinas municipales y administrativas, (corres, telegrafos, turismo, justicia, policía y locales anejos) mil quinientos metros cuadrados (1.500m²).

Los edificios indicados que se construyan en la superficie reservada no estarán sujetos a ninguna condición de volumen y la ocupación resultante y los volúmenes construidos no se computarán a los efectos de lo establecido en el apartado e) de la presente Ordenanza de los edificios públicos a construir en esta zona, no se establece ninguna limitación de altura para la construcción de los mismos

- k) **Condición especial:**
- Cumplirán idénticas condiciones que las indicadas en los apartados g) h) i) j) y m), respectivamente, de la Ordenanza II.

k) Condición especial:

En las parcelas H.4 y H.5 pendientes actualmente de edificar, se admite como uso alternativo el de la Ordenanza III: viviendas colectivas en bloque de altura (apartamentos), y el de la Ordenanza II: viviendas unifamiliares agrupadas-bungalows, conservando las condiciones de edificabilidad y ocupación que tienen en su Ordenanza IV y rigiéndose en los demás parámetros por los fijados en la Ordenanza correspondiente a la tipología escogida.

Así mismo se mantendrá el límite máximo de habitabilidad que tienen actualmente estas parcelas, que al ser de uso hotelero está fijado en 25 m²/hab, aunque se cambie el uso a el de las Ordenanzas II y III.

	Edificación máxima	Población máxima
H.4	18.352 m ²	25 m ² /hab = 714 hab
H.5	18.432 m ²	25 m ² /hab = 732 hab

De la aplicación de los datos anteriores, se obtienen los siguientes aprovechamientos residenciales cuando se apliquen las ordenanzas alternativas II y III (razón de 22 m²/hab):

- H4: 16.148 m² construidos residenciales.
- H5: 16.104 m² construidos residenciales.

ORDENANZA VII

(Puerto Turístico Pesquero)

Regirá en la zona PTP de la urbanización.

Se permiten edificios de viviendas, con posibilidad de locales comerciales en planta baja y se autorizan también edificios e instalaciones para servicios puntuales, clubes (uso de ellos náutico), establecimientos de comidas, etc. con viviendas en plantas distintas de la baja.

a) Edificación y parcelación:

Las edificaciones se situarán en las parcelas definidas en el plano de zonas. Para la autorización de la construcción de una o varias viviendas en una manzana, se precisará la presentación y aprobación del proyecto de toda la manzana, previa comprobación de que las dos fachadas principales, al puerto y calle interior, guardan armonía con las construidas con anterioridad, en otras manzanas.

b) Vivienda mínima:

La superficie mínima de cada vivienda no será inferior a trece y cinco metros cuadrados (135m²).

c) Aprovechamiento del terreno:

En las parcelas ubicadas en terrenos ganados al mar y en las pertenecientes a la propia urbanización, la ocupación de los solares, definidos en los planos correspondientes de la zona, por las especiales características de la misma, podrá alcanzar hasta el cien por cien (100%) de su superficie y el volumen máximo edificable será de nueve metros cúbicos por metro cuadrado (9 m³/m²).

Las áreas libres sobrantes podrán dedicarse a talleres de reparación de embarcaciones y trabajos de naturaleza análoga.

En los solares, definidos en los planos correspondientes y situados en terrenos de la zona marítimo-terrestre, existentes dentro de la denominada Puerto Turístico Pesquero, la ocupación máxima podrá ser del cien por cien (100%), pero el volumen máximo edificable no excederá de setenta y tres metros cúbicos por metro cuadrado (6,30m³/m²).

Ayuntamiento de El Ejido

REVISIÓN ADAPTACION P.G.O.U. DE EL EJIDO.

Fichas de Suelo Urbano con Ordenanzas Específicas OE

Área de Reporte: OE-1-5M

ORDENANZAS

a) Edificación y parcelación.

La superficie mínima de parcela que se admite en esta zona es de cinco mil metros cuadrados (5.000 m²).

La construcción de uno o más edificios se ajustará al plan de Ordenación o anteproyecto que, previamente, se apruebe para la totalidad de la parcela o de la zona.

b) Vivienda y local mínimos.

La superficie neta de cada local comercial no será inferior a treinta metros cuadrados (30 m²), y la de cada vivienda será como mínimo de sesenta metros cuadrados (60 m²).

c) Aprovechamiento del terreno.

El índice máximo de ocupación de cada parcela, por la edificación, será de un setenta y cinco por ciento (75%), aplicado sobre la superficie de la misma y el volumen máximo edificable será de siete metros con setecientos cincuenta de centímetro cúbico por metro cuadrado (7,75 m³/m²).

Las superficies no susceptibles de ser edificadas, se considerarán afectadas, de modo permanente, a la calificación de "zonas verdes privadas", regulándose su uso y aprovechamiento por las condiciones que establecen para las mismas las presentes Ordenanzas.

d) Alturas.

La altura máxima de los edificios dedicados a locales comerciales, oficinas y viviendas, será de cuatro (4) plantas o trece metros (13 m).

Teniendo en cuenta las especiales características de los edificios públicos a construir en esta zona, no se establece ninguna limitación de altura para la construcción de los mismos.

e) Retranqueros

La distancia mínima, desde cualquier punto de un edificio a los límites de la parcela, adyacentes a calles públicas, y la separación con los linderos de otras zonas, no serán inferiores a la mitad de la altura de la edificación, ni menor de cuatro metros (4 m).

La separación entre dos bloques de una misma parcela, será como mínimo, igual a la altura del más alto. Entre fachadas paralelas y desprovistas de huecos de vista, su separación podrá reducirse hasta un mínimo de la mitad de la altura del más alto de los edificios afectados, siempre que dicha separación sea superior a cuatro metros (4 mts.).

Se admitirá la construcción de edificios adosados o medianeros cuando pertenezcan a un mismo promotor o extata documento notarial que acredite el necesario acuerdo con el propietario colindante y el haya presentado y aprobado el correspondiente proyecto del conjunto.

f) Condiciones de uso.

Los edificios que se construyan en esta zona se dedicarán a comercios, oficinas, salas de espectáculos, bares, cafeterías, restaurantes y a otros usos de carácter religioso, cultural, sanitario, recreativo o deportivo. También se admitirán hasta dos plantas de viviendas para guardas y empleados de los edificios interiores cuando hallen incorporada a mismo.

a) Piscinas, zonas infantiles y deportivas. No se permiten en esta zona.

b) Cerramientos. No se permiten en esta zona.

f) Cubiertas.

j) Condiciones higiénicas.

k) Servicios e instalaciones de las edificaciones.

l) Servicios urbanos.

Cumplirán las mismas condiciones que los indicados en los apartados j), k), l) y m), respectivamente, de la Ordenanza II, salvo en lo concerniente a aparcamientos, que se encuentran ya previstos en la red viaria pública.

ORDENANZA VII

(Poblado de Servicio)

Regirán en la zona PS de la urbanización. Se permiten edificios de viviendas, incluso con planta baja comercial y pequeños locales destinados a talleres, garajes, almacenes, etc.

En esta zona se reservará una superficie de cinco mil metros cuadrados (5.000 m²) para el emplazamiento de edificios destinados al culto, enseñanza y oficinas municipales y administrativas con arreglo al siguiente desglose:

- Para edificios dedicados al culto (iglesias, capillas y locales anejos) mil quinientos metros cuadrados (1.500 m²).
- Para edificios dedicados a la enseñanza (escuelas) locales anejos) dos mil metros cuadrados (2.000 m²)
- Para edificios de carácter administrativo (acueductos, limpieza, servicios en general, etc.) mil quinientos metros cuadrados (1.500 m²)

Los edificios indicados, que se construyan en la superficie reservada no estarán sujetos a ninguna condición de volumen y la ocupación resultante y los volúmenes construidos no se computarán a los efectos de lo establecido en el apartado c) de la presente Ordenanza.

a) Edificación y parcelación.

Las edificaciones se situarán en la zona definida en los planos correspondientes.

Serán pequeños bloques de vivienda colectiva con un máximo de doce viviendas por bloque, y cien viviendas por hectárea neta. Las construcciones de unas o más viviendas, se ajustarán al Plan de Ordenación que, previamente, se apruebe para la totalidad de la parcela o de la zona.

b) Vivienda mínima.

La superficie neta de cada vivienda no será inferior a sesenta metros cuadrados (60 m²).

c) Aprovechamiento del terreno

El índice máximo de ocupación de cada parcela por la edificación se establece en un cincuenta por ciento (50%) aplicado a la superficie de la misma, con un volumen máximo permitido de tres metros con setecientos de centímetro cúbico por metro cuadrado (3,60 m³/m²).

Las superficies no susceptibles de ser edificadas, se considerarán afectadas, de modo permanente, a la calificación de "zonas verdes privadas", regulándose su uso y aprovechamiento por las condiciones establecidas para dichas zonas en las presentes Ordenanzas. De dichas áreas libres se dedicará a aparcamiento de vehículos la superficie necesaria para que exista una plaza por vivienda o cincuenta metros cuadrados, (30 m²) de locales comerciales, en caso de que existan, de quince metros cuadrados (15 m²) por plaza, pudiéndose deducir del total requerido, el número de plazas que existan en el interior de los edificios siempre que como mínimo quede un veinte por ciento (20%) de plazas exteriores.

d) Alturas.

La altura máxima de las edificaciones será de tres plantas, pudiéndose alcanzar la altura de cuatro plantas si la baja es diáfana y no existen en ella más espacios cerrados que los correspondientes a portal, escaleras u otros análogos de uso comunitario. En ningún caso la altura de las edificaciones podrá ser mayor de trece metros (13 m.).

Teniendo en cuenta las especiales características de los edificios públicos a construir en la superficie reservada para los mismos, no se establece ninguna limitación de altura para dichos edificios.

La altura mínima de suelo a techo será de dos y medio metros (2,50 m.) en todas las plantas.

e) Retranqueros.

La distancia mínima desde cualquier punto de un edificio a los límites de la parcela, adyacente a calles públicas y la separación con los linderos de otras parcelas no serán inferiores a la mitad de la altura del edificio, ni menor de cuatro metros. Entre dos edificios construidos existirá una separación mínima igual a la altura del más elevado, y no inferior a cuatro metros.

Ayuntamiento de El Ejido

REVISIÓN ADAPTACION P.G.O.U. DE EL EJIDO.

Fichas de Suelo Urbano con Ordenanzas Específicas OE

Área de Reparto: OE-1-3M

ORDENANZAS

Se admiten edificios adosados y multicarneros cuando pertenezcan a un mismo promotor o exista documento notarial que acredite el necesario acuerdo con el propietario colindante y se haya presentado y aprobado el correspondiente proyecto de conjunto, y siempre que no queden medianerías al descubierto y se respete el volumen autorizado en la parcela resultante.

f) Condiciones de uso.

Los edificios se destinarán principalmente a viviendas, si bien en un quince por ciento (15%) del volumen de cada bloque puede permitirse, en planta baja el uso de locales comerciales, industrias, tales como talleres mecánicos, cerrajería, electricidad, carpintería, reparaciones de automóviles, tapicería, fontanería etc.

g) Piscinas y otras instalaciones deportivas comunitarias.

h) Características generales.

i) Cubiertas.

k) Condiciones higiénicas.

l) Servicios e instalaciones de las edificaciones.

m) Servicios urbanos.

Cumplirán idénticas condiciones que las indicadas en los apartados correspondientes de guialtra, de la Ordenanza II.

ORDENANZA VIII

(Clubes).

Regirá en las zonas CG, C.1, C.2, CP.1, y CP.2 de la urbanización.

A la parcela C.G. le es de aplicación además la modificación de Plan Parcial que se transcribe a final de esta Ordenanza VII.

En la zona CG se permite la construcción de un club social, recreativo y deportivo, dotado de un reducido número de habitaciones para los practicantes del juego de golf y de instalaciones (vestuarios, duchas, saunas, gimnasio, estanci de calas, comedores, cocinas, discoteca, etc.) que se requirerán para este deporte como para la práctica de otros complementarios (tenis, natación, etc.) que se ubiquen en las áreas verdes privadas de la zona, para recreo de residentes y visitantes.

En las zonas C.1 y C.2 se permiten la construcción de pequeños clubes sociales, recreativos y deportivos, dotados de instalaciones (vestuarios, duchas, comedores, cocinas, discoteca, etc.) para la práctica de deportes náuticos y de lo que puedan establecerse en las zonas verdes adyacentes.

Las zonas CP.1 y CP.2 se destinan a clubes de plays, dotados de instalaciones (vestuarios, duchas, comedores, cocinas, etc.), adecuadas preferentemente para la práctica de los deportes náuticos.

a) Parcelación.

No se admitirá la segregación de parcelas en las zonas C.1, C.2, CP.1, y CP.2, pudiéndose admitir en la CG, para conseguir la total separación del deporte de golf, de los restantes indicados anteriormente.

b) Aprovechamiento del terreno.

La edificación que se construye, no ocupará una superficie superior al sesenta por ciento (60%) en las zonas CP.1 y CP.2, al cincuenta por ciento (50%) en las zonas C.1 y C.2, ni de cuarenta por ciento (40%) en la zona CG.

Los índices máximos de edificabilidad no serán superiores a un metro cúbico por metro cuadrado (1,80 m³/m²) en las zonas CP.1 y CP.2, de un metro cúbico por metro cuadrado (1,65 m³/m²) en las zonas C.1 y C.2 ni de un metro con doscientos ochenta decímetros cúbicos por metro cuadrado (1,28 m³/m²) en la zona CC.

Las superficies no susceptibles de ser edificadas, se considerarán afectas, de modo permanente, a la calificación de "zonas verdes privadas" regulándose su uso y aprovechamiento por las condiciones establecidas para estas zonas, en la Ordenanza IX. En la correspondiente al club de golf, teniendo en cuenta la existencia de un aparcamiento público adyacente para visitantes, se dedicará a aparcamiento de vehículos la superficie necesaria para que exista, como mínimo, una plaza por habitación que se construya en dicho Club de Golf.

c) Aterrazas.

La altura máxima de la edificación será de tres plantas u once metros (11 m.) en la zona CG y de dos plantas u ocho metros (8 m.) en las zonas C.1, C.2, CP.1 y CP.2.

La altura de pisos no será inferior a tres metros (3 m.) en salones sociales, comedor y zonas nobles de las plantas bajas, pudiéndose admitir dos metros y medio en las zonas de servicio, vestuarios etc., aunque no encuentren en dicha planta baja, y en las restantes plantas distintas de la baja.

d) Retraqueos.

La distancia mínima desde cualquier punto de los edificios, a los límites de la parcela no serán inferiores, en ningún caso, a cinco metros (5 m.)

e) Condiciones de uso.

Serán las específicas de los clubes sociales, deportivos y recreativos, excluyéndose cualquier clase de comercio e industria, salvo los de carácter turístico, hotelero y deportivo.

En el club de golf se admitirá un número de habitaciones no superior a cincuenta (50), para practicantes del deporte del golf y un máximo de tres (3) viviendas, para el personal del servicio del club y sus familias, con una superficie mínima por vivienda de sesenta metros cuadrados (60 m²).

En los restantes clubes, se admitirá una vivienda por club en las condiciones y con la superficie indicada para las del club de golf.

f) Condiciones higiénicas y servicios e instalaciones de los edificios.

Se cumplirán las exigidas en la vigente Orden del Ministerio de Información y Turismo de 19 de Julio de 1.988, por la que se dictan normas sobre clasificación de establecimientos. Las viviendas, e cuartos, habrán de satisfacer las establecidas en la Orden del Ministerio de la Gobernación, de fecha 29 de Febrero de 1.944.

g) Piscinas.

Las piscinas comunitarias que se construyan deberán disponer, obligatoriamente, de estaciones depuradoras para conseguir la higienización y recirculación del agua de las mismas:

b) Cercamientos de parcelas.

i) Cubiertas.

j) Condiciones higiénicas.

k) Servicios e instalaciones de las edificaciones.

l) Servicios urbanos.

Cumplirán idénticas condiciones que las indicadas en los apartados g), h), i), j), k) y l), respectivamente, de la Ordenanza I.

ORDENANZA IX

(Zonas verdes y de uso público)

Esta Ordenanza se subdivide en dos:

- 1. Ordenanza de zonas verdes y de uso público.
- 2. Ordenanza de zonas verdes privadas.

Por la primera, se rige el conjunto de zonas verdes y zonas libres que se definen en los planos correspondientes. Las zonas verdes comprenderán áreas forestales, con arbolado y vegetación silvestre, dedicadas al recreo y esparcimiento del público y a la formación de pantallas de aislamiento, y áreas ajardinadas en las que podrán crearse parques infantiles y aparcamientos públicos. La playa, los terrenos cedidos a costas en el condominio de las diásmas del puerto, y las restantes áreas libres, aunque sin vegetación, se dedicarán igualmente al esparcimiento de la población.

En esta zona se admitirán instalaciones deportivas, juegos infantiles y aparcamientos, pero no se permitirá la construcción de edificio alguno, salvo los destinados a chiringuitos, expendidores de comida y similares. También podrán establecerse las redes de conducción y distribución de los servicios públicos y los centros de transformación.

En la segunda, se consideran un conjunto de áreas libres, que no podrán ser edificadas, situadas en el interior y alrededor de las edificaciones de las restantes zonas antes definidas, exceptuando la verde de uso público.

Sin que en modo alguno pueda desvirtuarse su propio carácter podrán autorizarse edificios auxiliares o de uso deportivo, siempre que conjuntamente con la edificación principal no se rebasen los índices máximos de ocupación de volumen de que está afectada la correspondiente parcela, debiendo asimismo sustruarse estas construcciones secundarias a los retranqueos establecidos en la correspondiente Ordenanza.

Los espacios dedicados a aparcamiento de vehículos, piscinas, pistas deportivas y similares, no se computarán a efectos de ocupación de parcela, ni de volumen construido, pero deberán cumplir las prescripciones señaladas en las Ordenanzas de las zonas en que se encuentren ubicados.

Con el fin de crear con la plantación de arbolado el paisaje y el ambiente adecuados para la urbanización, dentro de la unidad y armonía que se propugnan en estas Ordenanzas, el número mínimo de árboles, arbustos o coníferas, a establecer en cada parcela será igual al de los metros cuadrados equivalentes al cinco por ciento (5%) de la superficie total de la misma.

El arbolado anterior deberá establecerse a un ritmo no inferior al tercio del arbolado total, por año transcurrido desde la terminación del primer edificio que se construya en cada parcela.

ORDENANZAS REGULADORAS PUEBLO DE PORTIVO ALMERIMAR.

Regirán tanto para las Ordenanzas Generales como para las Normas de Edificación y Urbanización las propias de l Plan Parcial de Almerimar, 1ª fase (SUMPA-1-SM).

Unicamente se modifica para la Zona de Servicio Portuario lo siguiente:

El criterio de cómputo de las superficies edificatorias es:

- Se considera superficie de ocupación, o solar neto, a la proyección horizontal del conjunto edificatorio, con inclusión de patios y porches.

- La superficie construida en edificación, de las plantas n-ésimas, se ha realizado en función de los siguientes parámetros:

- 1.- M² de superficie construida cerrada.
- 2.- M² de superficie construida abierta o abierta cubierta (patios interiores, terrazas, porches y sportales), en planta baja.
- 3.- M² de superficie construida abierta o abierta cubierta, en plantas distintas de la baja.

El apartado 1 y 2 computa al 100%, el 3 al 50%.

Se denominará "derecho total" a la suma de las plantas n-ésimas, realizado según lo expuesto en el apartado anterior.

USOS	ZONAS	SUPERF. META-m2	PARCELA MIN.-m2	PARCELA MAX.-m2	OCUPACION MAX.		EMERGENCIA MAX. m2	CUBIERTA Zonas	ALTURA Max. m.	DETALLADO m.	VW. por m2	APARC. por m2
					m2	%						
CHALETES	A2.1	10.525,0	600	8.213,00	50,0	4.170,40	1.200	I	8+1,7	8 a calle y 4 contracalle	16	32
	A2.2	3.658,0	600	6.824,00	50,0	3.407,20	1.200	I	8+1,7	4 contracalle	21	42
	TOTAL	24.843,0		12.967,00	50,0	6.577,60	1.200				37	74
												40
ALQUILERIOS	A2.1	12.984,0	3.000	4.837,00	40,0	5.946,00	1.500	II	3, 10	10 m	37	37
	A2.2	11.998,0	3.000	4.939,00	40,0	5.162,00	1.500	II	3, 10	8+5,4 m	34	34
	A2.3	10.254,0	3.000	4.931,00	40,0	5.162,00	1.500	II	3, 10	8+5,4 m	34	34
	TOTAL	44.150,0		17.807,00	40,0	22.070,00	1.500				108	108
APARTAMENTOS	A2.1	22.462,0	5.000	7.849,70	35,0	22.462,00	1.000	III	4, 13		166	166
	A2.2	28.795,0	5.000	10.978,25	35,0	28.840,00	1.120	III	4, 13		222	222
	A2.3	9.718,0	5.000	3.401,45	35,0	10.690,90	1.200	III	4, 13	10 m	86	71
	A2.4	21.799,0	5.000	7.426,05	35,0	23.078,90	1.200	III	4, 13	8+5,4 m	154	154
	A2.5	12.866,0	5.000	6.478,00	50,0	14.251,60	1.200	III	4, 13		110	86
	A2.6	14.825,0	5.000	5.188,75	35,0	7.412,20	1.200	III	4, 13		60	49
	A2.7	16.785,0	5.000	6.705,00	40,0	10.441,60	1.200	III	4, 13		142	123
	A2.8	10.985,0	5.000	3.968,00	35,0	11.213,60	1.200	III	4, 13		86	75
	A2.9	15.664,0	5.000	6.273,10	35,0	11.223,76	1.200	III	4, 13		109	75
	A2.10	16.936,0	5.000	6.422,26	35,0	11.823,96	1.200	III	4, 13		82	80
	A2.11	19.953,0	5.000	8.965,05	35,0	21.863,20	1.200	III	4, 13		105	142
	A2.12	13.995,0	5.000	4.991,00	35,0	10.380,00	1.200	III	4, 13		110	100
TOTAL	229.923,0		88.108,05	35,3	215.188,19	1.200				1.877	1.423	
HOTEL	H2.1	22.683,0	8.000	7.605,00	35,0	15.053,00	1.100	IV	4, 13	4+5 y 8 m	150	150
	H2.2	12.326,0	8.000	4.214,10	35,0	12.326,00	1.000	IV	6, 22		200	200
TOTAL	35.009,0		12.209,10	35,0	28.179,00	1.050				350	350	
COMERCIAL	C2.1	31.934,0	5.000	18.817,25	35,0	21.835,70	1.100	V	4, 13	12 a trav. 4 m	291	291
	C2.2	31.872,0	5.000	11.885,20	35,0	8.713,50	1.000	III	4, 13	12 a trav. 4 m	8	8
SERVICIOS PROPOS.	S2.1	3.299,0		4.413,05	35,0	162,80	1.100	VI	2, 6	4 m		
	S2.2	12.523,0		5.583,70	35,0	2.182,80	1.423					
CAMPO DE GOLF	G3	209.293,0		569.819,4		209.892,0					1.889	1.833
TOTAL APROV. NETO		833.192,0		309.819,4		297.892,0					1.889	1.833
DOCENTE	D2.1	26.200,0		13.100,00	50,0	162,80	1.100	VII	2			
	D2.2	26.645,0		13.525,00	50,0	2.018,67	1.600	VII	2			
SOCIOPORT.	S2.1	52.248,0		18.170,00	35,0	2.182,80	1.423					
	S2.2	52.248,0		18.170,00	35,0	2.182,80	1.423					
ZONA JARDIN	Z2	50.900,0										
	Z3	50.920,0										
RECREO Y JARDIN	R2	195.973,0										
	R3	195.973,0										
RED VIARIA	V2	291.989,0										
	V3	291.989,0										
TOTAL DOTACIONES		933.809		175.789,4		300.154,8	1.988					
TOTAL GENERAL		933.809		175.789,4		300.154,8	1.988					



(*) : Los lotes con el plazo máximo a 100 m son zona máxima de tráfico, y este tráfico se refiere a la altura de la edificación principal, ni menor de este tráfico.
 (**): 1 apartamento por 2,5 habitaciones sociales o por cada 5 plazas de tráfico.
 (***) : La superficie de esta parcela ha sido incorporada totalmente al terreno público municipal (módulo) (4 p.m.).

Ayuntamiento de El Ejido

REVISIÓN ADAPTACION P.G.O.U. DE EL EJIDO.

Fichas de Suelo Urbano con Ordenanzas Específicas OE

Area de Reparto: OE-3-3M

ORDENANZAS

CONDICIONES GENERALES

1.1.- Volúmenes

Todos los edificios que se proyecten tendrán como máximo los volúmenes y superficies edificables que se establezcan en el Plan Parcial, y que se señalan en cada ordenanza particular.

1.2.- Superficie edificable

Las superficies máximas edificables son las resultantes de dividir los volúmenes máximos autorizados por una altura media de planta de tres metros <3 m. Si la altura media por planta en los edificios es superior a 3 m habrá que reducir la superficie máxima edificable para ajustarse al volumen autorizado. Si la altura media es inferior a 3 m no podrá sobrepasarse la superficie máxima edificable.

Se considerará como volumen de edificación el que figure sobre la rasante de terreno, accionándose a tal efecto los sótanos.

No se considerará asimismo como volumen edificable el de las plantas alférras (sobreplano) en los distintos edificios que amplíen las zonas ajardinadas.

Las terrazas, balcones y cuerpos volados, computarán de acuerdo con el siguiente criterio:

	CERRADOS	ABIERTOS
laterales con forjado	LATERALMENTE 50% superf.	LATERALMENTE 0% superf.
laterales con estructura ligera	0% superf.	0% superf.

1.3.- Superficie Construida

Esta superficie se calculará en los proyectos a efectos de la valoración de los mismos, no a efectos de edificabilidad. Se define como la comprendida entre los límites exteriores de la edificación en cada planta, siendo la suma de todas las plantas, incluyendo sótanos.

Quedan incluidos en el cómputo de la superficie construida:

- a) Todas las plantas transitable del edificio con independencia de uso a que se destina y de su posición, incluyendo las plantas bajo cubierta.
- b) Los espacios ocupados por elementos estructurales o sistemas de instalaciones del edificio que sean transitable.
- c) Las terrazas, balcones y cuerpos volados, computarán de acuerdo al siguiente criterio:

	CERRADOS	ABIERTOS
cubiertos con forjado	LATERALMENTE 50% superf.	LATERALMENTE 0% superf.
Descubiertos o con estructura ligera	0% superf.	0% superf.

d) Las construcciones acunadas sobre espacio libre de parcela siempre que de la disposición de sus cerramientos y de los materiales y sistema constructivo empleado, pueda deducirse que se está considerando un volumen cerrado y de carácter permanente.

Quedan excluidos del cómputo de la superficie construida.

- a) Los patios interiores, aunque sean cerrados y cubiertos.
- b) Los portales, pasajes y plantas de fincas porticadas, que en ningún caso podrán ser objeto de cerramiento posterior, que suponga rebasar la superficie edificable. También tratamiento adecuado a uso público.
- c) Los elementos ornamentales de jardín, pérgolas, etc., o de remate de cubiertas, siempre que sean abiertos, o carezcan de posibilidades de utilización como espacio cerrado

d) Las superficies interiores a la edificación, cerradas o no, de altura libre menor de 1,80 m.

e) Los espacios descubiertos y abiertos de retraqueo de la planta fíctico, comprendidas entre las alineaciones de fachada.

2.- Ocupación

Es la relación expresada en términos porcentuales entre la superficie que puede ser ocupada en planta por la edificación y la superficie de la parcela. Si se expresa en m² se denomina superficie ocupada.

Todos los edificios que se proyecten no superarán la ocupación máxima autorizada para la zona en este Plan Parcial, entendiendo por tal, la huella del edificio sobre el terreno, incluyendo porches. No se computarán a estos efectos los patios interiores y los voladizos.

Tampoco computarán a efectos de ocupación de parcela las áreas destinadas a aparcamientos, piscinas y otras instalaciones deportivas no consideradas como edificación.

3.- Alturas

En cada ordenanza de zona se especificará la altura de las edificaciones en metros ó número de plantas sobre rasante.

4.- Retraqueos

En la Ordenanza de cada zona se definirán los retraqueos mínimos al frente de parcela y los linderos restantes.

ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA

Las zonas en que se divide este Plan Parcial son las siguientes:

- I. Viviendas unifamiliares aisladas (chalets)
- II. Viviendas unifamiliares en conjuntos y agrupaciones adosadas.
- III. Viviendas colectivas en bloque de albari (apartamentos).
- IV. Hoteles de Viajeros.
- V. Equipamiento comercial.
- VI. Servicios propios de la urbanización.
- VII. Equipamientos docentes, social y deportivo.
- VIII. Espacios libres de uso público o privado.

ORDENANZA I

Viviendas unifamiliares aisladas.

Asimilable a la Ordenanza AI

Regirá en las zonas CH.1 y 2. de la urbanización -

a) Parcela mínima y número de parcelas

La parcela mínima se establece en sesenta metros cuadrados (60 m²), con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 4 m.

Las zonas se señalan en el Plano de Parcelación con su situación y superficie neta, y en el capítulo 1.8.1. de la Memoria se define el número máximo de parcelas dentro de cada zona: CH.2.1. = 16 parcelas y CH.2.2. = 21 parcelas, en total 37 parcelas

Las parcelas no podrán en ningún caso ser objeto de subdivisión o segregación si bien existe la posibilidad de agrupar varias de ellas colindantes a fin de formar una parcela mayor, en cuyo caso el aprovechamiento y los retraqueos serán considerados tan solo con respecto al perímetro y superficie de la parcela resultante.

Ayuntamiento de El Ejido

REVISIÓN ADAPTACION P.G.O.U. DE EL EJIDO.

Fichas de Suelo Urbano con Ordenanzas Específicas OE

Area de Reporto: OE-3-5M

ORDENANZAS

b) Aprovechamiento del terreno.

Se permitirá una superficie máxima en planta baja de un cincuenta por ciento (50%) de la parcela con un volumen de edificabilidad de un metro cúbico equivalente a cuarenta centímetros cuadrados por metro cuadrado (0,40 m³) sobre la superficie de cada parcela.

Este volumen no podrá ser sobrepasado en ningún caso.

Las superficies no susceptibles de ser edificados, de modo permanente, a la calificación de "zonas verdes privadas", regularizadas su uso y aprovechamiento por las condiciones establecidas para dichas zonas, en las presentes Ordenanzas. De dichas áreas libres se dedicará a aparcamiento de vehículos la superficie necesaria para que existan dos plazas por vivienda con un mínimo de quince metros cuadrados (15 m²) por plaza, pudiéndose deducir el número de plazas que existan en el interior del edificio.

c) Albasas

Se permite la construcción de una planta baja y una planta elevada, pudiendo existir sótanos y semisótanos no vivideros. La planta elevada tendrá como máximo el sesenta por ciento (60%) de la superficie de la baja. La altura máxima total será de siete metros (7 m). La altura mínima de pisos (de suelo a techo) será de dos metros sesenta centímetros (2,60 m) en plantas bajas, de dos metros cincuenta centímetros (2,50 m) en plantas elevadas, y de dos metros veinte centímetros (2,20 m) en sótanos. Respecto a las construcciones por encima de la altura máxima se autorizan las previstas en el artículo 6.1.26. de la NN.SS del Termino Municipal.

d) Retenciones.

Toda la construcción guardará un retroceso mínimo de cinco metros (5 m) con las calles de entrada a la parcela y de cuatro metros (4 m) con las parcelas colindantes. Se admitirá la construcción de edificios adosados y medianeros, formando cafatas o agrupaciones, cuando pertenezcan a un mismo promotor o exista documento notarial que acredite el necesario acuerdo con el propietario colindante y se haya presentado y aprobado el correspondiente proyecto del conjunto.

e) Condiciones de uso.

Las edificaciones construidas en estas parcelas, deberán estar destinadas al único fin de vivienda unifamiliar, no autorizándose ninguna clase de comercios, industrias, y actividades similares. Las viviendas cumplirán las condiciones generales de las ordenanzas generales de edificación.

f) Pisos y otras instalaciones deportivas.

Los propietarios de las parcelas destinadas a uso de vivienda unifamiliar, podrán construir una piscina para su uso particular con prohibición absoluta de su explotación pública. Deberá disponer de estación depuradora de agua y desagüe a la red de saneamiento.

No se permitirá la construcción de frentones dentro de las parcelas. Tan solo durante el periodo de tiempo que duren las obras de edificación de la parcela, se permitirá en la misma el almacenamiento o depósito de materiales.

g) Condiciones estéticas y ambientales.

Las construcciones deberán atender a las consideraciones contempladas en las condiciones generales de las Ordenanzas del Plan General.

g-1) Cerramientos de parcelas.

1.- Los cerramientos o vallados permanentes de jardines o espacios privados que dan a vía pública o espacios libres, serán de muros o con vegetación, pudiendo llevar como máximo un metro de altura no superior a 0,80 metros de alto, con pilares, postes o maticiones en su caso, de hasta 2,20 metros de alto y entre ellos, celosía o elemento transparente.

2.- Los cerramientos de linderos privados cumplirán lo siguiente:

- a) Hasta 3 m. de distancia, a contar desde el lindero o vía pública, cumplirá las condiciones del apartado anterior.
- b) A partir de dicha distancia podrá ser maticiones y tener una altura máxima de 2,20 m.

3.- En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos punzantes o cortantes, que puedan causar lesiones a personas o animales.

Con carácter obligatorio el indicado cerramiento tendrá como mínimo dos puertas, una para personas y otra para vehículos con la anchura suficiente para el uso a que se destinen. Se podrán unificar ambas puertas siempre que se mantenga el ancho de ambas puertas adosado.

g-2) Cubiertas.

Se permiten cubiertas planas e inclinadas con una pendiente máxima de 30 grados, los techos de cubiertas planas no excederán de 1,20 m de altura. Se prohíbe la instalación de materiales en las fachadas.

h) Condiciones higiénicas

Las viviendas deberán atenderse a las condiciones generales establecidas en el Plan General.

i) Servicios e instalaciones de las edificaciones

Agua. Toda vivienda deberá tener instalación anterior de agua corriente potable.

Electricidad. Será obligatoria la instalación necesaria interior para alumbrado y usos domésticos, así como la instalación de un punto de luz en cada posible acceso de la parcela. La instalación deberá cumplir con el Reglamento Electrotécnico de 8.1. y normas específicas de la Compañía suministradora.

Saneamiento. Las aguas negras o sucias procedentes de los servicios de las viviendas deberán recogerse en tuberías impermeables y ventadas y se conducirá al exterior de la parcela donde se conectará a la red de alcantarillado de la urbanización.

j) Servicios urbanos

La conservación de calles y servicios de abastecimiento de agua, electricidad y saneamiento, así como la limpieza, conservación de jardines y otros servicios comunes, correrá a cargo del promotor de la urbanización, hasta la constitución de la Entidad de conservación.

ORDENANZA II

(Viviendas unifamiliares en conjuntos y agrupaciones adosadas).

Asimilable a Ordenanza A4 de las NN.SS.

Regirá en las zonas B.2.1., B.2.2., B.2.3. y B.2.4. de la Urbanización.

Se permite la construcción de grupos de viviendas unifamiliares en filas o agrupaciones, sobre zonas jardinizadas de uso común.

a) Parcelación y número de viviendas

Cada actuación edificatoria abarcará una superficie mínima de tres mil metros cuadrados (3.000 m²), en la que se podrán segregar parcelas de superficie mínima ciento cincuenta metros cuadrados (150 m²), en la que se ubicará una sola vivienda unifamiliar, adosada o no, y la zona ajardinada privada.

La agrupación de edificios será de seis viviendas como mínimo, en fila o en grupo, o bien en solación de parcelas.

El número máximo de viviendas autorizadas en cada zona será el que figure en el cuadro 2.B (Población máxima autorizada).

b) Aprovechamiento del terreno.

Cada grupo o fila de viviendas podrá ocupar hasta un cuarenta por ciento (40%) de la parcela, en planta baja, autorizándose la construcción de tres plantas, con un volumen permitido de un metro con cincuenta centímetros cúbicos por metro cuadrado (1,50 m³/m²) de parcela, equivalente a cincuenta centímetros cuadrados por metro cuadrado (0,50 m²/m²) de parcela.

Area de Reparto: OE-3-5M

ORDENANZAS

Cada vivienda adosada podrá ocupar en planta un máximo de ciento cincuenta metros cuadrados (150m²), en los que se incluirá la superficie de patios ajardinados que pueden ir adosados a cualquiera de las fachadas de la edificación o separando unos edificios de otros. La dimensión mínima interior permitida en estos patios es de tres metros (3 metros). De ser abierto en uno de sus lados el ancho permitido podrá ser de dos metros cincuenta centímetros (2,5 metros).

Los patios así definidos podrán estar cubiertos al nivel de plaza baja en un 20 % de su superficie.

Las superficies no susceptibles de ser edificadas, se consideraran afectas, de modo permanente, a la calificación de "zonas verdes privadas", regulándose su uso y aprovechamiento por las condiciones establecidas para dichas zonas, en las presentes Ordenanzas. De dichas áreas libres se dedicará a aparcamiento de la superficie necesaria para que exista una plaza por vivienda con un mínimo de quince metros cuadrados (15 m²) por plaza, pudiéndose deducir del total requerido, el número de plazas que existan en el interior de los edificios.

e) Albuza

La altura máxima de las edificaciones, será de tres plantas. En ningún caso, la altura total de las edificaciones, definida conforme al artículo 6.1.25 de las NN.SS. podrá ser superior a diecinueve metros (19m). Se autorizan los sótanos y semisótanos no vidriados.

La altura mínima de pisos de suelo a techo será de dos metros sesenta centímetros (2,60 m) en plantas bajas, de dos metros cincuenta centímetros (2,50 m) en plantas elevadas, y de dos metros veinte centímetros (2,20 m) en sótanos. Respecto a construcciones por encima de la altura máxima, se autorizan las previstas en el artículo 6.1.26 de las NN.SS. del termino municipal.

d) Recintos

En cada grupo de viviendas un familiares la distancia mínima desde cualquier punto del edificio a los límites de la parcela adyacente, a las calles públicas y a la separación con los límites de otras parcelas no será inferior a la mitad de la altura de la edificación, tal como se ha definido en el plano (c), ni menor de cuatro metros (4).

Se permite que las construcciones auxiliares o no vidriadas como los garajes, se adosen reduciendo su retrocanto a los viales de acceso incluso los públicos en un frente máximo de 3,5 m y una sola planta. Quedan excluidas de esta posibilidad solo las edificaciones colindantes con la Avenida Principal y la totalidad de la Calle 1.

e) Condiciones de uso

Los edificios que se construyan en esta zona, se dedicaran exclusivamente a viviendas un familiares, admitiéndose también, por cada cinco mil metros cuadrados de parcela (5.000 m²), el establecimiento de un club social, de una sola planta, y superficie inferior a trescientos metros cuadrados (300 m²), independientemente de los edificios dedicados a vivienda. La superficie ocupada por este club y su volumen construido, serán computables a todos los efectos.

f) Piscinas y otras instalaciones deportivas comunitarias

Los Promotores de las zonas o parcelas o los Propietarios de los edificios, en comunidad, podrán construir en las áreas verdes privadas de cada zona y por cada cinco mil metros cuadrados (5.000 m²) de parcela, un núcleo deportivo con piscinas y pequeñas instalaciones deportivas para su uso particular, con prohibición absoluta de su explotación pública.

Las piscinas, deberá disponer obligatoriamente de una estación depuradora para conseguir la depuración del agua de la misma y su recreación en las debidas condiciones higiénicas.

Todas las instalaciones deportivas, incluida la piscina, no podrán ocupar una superficie superior al veinticinco por ciento (25%) de la totalidad de la zona o parcela.

g) Condiciones estéticas y ambientales.

g.1.) Cerramientos de parcelas.

g.2.) Cubiertas.

- h) Condiciones higiénicas
- i) Servicios e instalaciones de las edificaciones.
- j) Servicios urbanos.

Los apartados g), h) y j) cumplirán idénticas condiciones que las indicadas en los mismos apartados de la Ordenanza 1, salvo en lo que se refiere al número de aparcamientos que se regirá por lo establecido en el apartado b) de la presente Ordenanza II.

ORDENANZA III

(Viviendas colectivas en bloque de altura Apartamentos)

Asimilable a la Ordenanza A.

Regirá en las zonas A.2.1. a A.2.10 de la Urbanización.

Se permite la construcción de viviendas colectivas (apartamentos) en bloques de altura, con posibilidad de locales comerciales, en planta baja.

También se permiten como usos compatibles el hotelero, regidándose en este caso por lo establecido en la ordenanza IV hotelera, manteniéndose las condiciones de aprovechamiento de la ordenanza III.

a) Parcela mínima y número de viviendas.

La superficie mínima de la parcela que se admite es de cinco mil metros cuadrados (5.000 m²), con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 30m necesitándose en este caso Proyecto de parcelación de la totalidad de la zona.

La construcción de cualquier edificio se ajustará al estudio de detalle o anteproyecto que, previamente, se apruebe para la totalidad de la parcela o de la zona.

En cuanto al número máximo de viviendas, en cada zona, no se podrá sobrepasar lo especificado en el cuadro de población máxima (Memoria Cap. 1.11) para estas zonas.

b) Aprovechamiento del terreno.

En todas las zonas la ocupación máxima será del treinta y cinco por ciento (35%) salvo en la zona A.2.6, que será del cincuenta por ciento (50%) y en la zona A.2.8 que será del cuarenta por ciento (40%). El índice máximo de edificabilidad será, en la zona A.2.2, de tres metros cúbicos por metro cuadrado (3,00 m³/m²) equivalente a un metro cuadrado por metro cuadrado (1,00 m²/m²) de parcela; A.2.4; A.2.5; (3,30 m³/m²) de parcela, equivalente a un metro con diez centímetros cuadrados por metro cuadrado (1,10 m²/m²) de parcela; en la zona A.2.3, de tres metros con diez centímetros cúbicos por metros cuadrados (3,12 m³/m²) de parcela equivalentes a un metro con cuatro centímetros cuadrados por metro cuadrado (1,04 m²/m²) de parcela, en la zona A.2.7 de un metro con cincuenta centímetros cúbicos por metro cuadrado (1,50 m³/m²) de parcela, equivalentes a cincuenta centímetros cuadrados por metro cuadrado (0,50 m²/m²) de parcela, en la zona A.2.10 de dos metros con doscientos treinta y cinco milímetros cúbicos por metro cuadrado (2,35 m³/m²) de parcela, equivalente a setecientos cuarenta y cinco milímetros cuadrados por metro cuadrado (0,745 m²/m²) de parcela.

Por último la zona A.2.1 se destina a zona deportiva con una edificabilidad de 0,083 m³/m² equivalente a 871,54 m² de superficie edificable.

Las superficies no susceptibles de ser edificadas, se consideraran afectadas, de modo permanente, a la calificación de "zonas verdes privadas" regulándose su uso y aprovechamiento por las condiciones establecidas para dichas zonas en las presentes Ordenanzas. De dichas áreas libres se dedicará a aparcamiento de vehículos la superficie necesaria para que exista una plaza de aparcamiento por cada 150 m² edificables, con una superficie por plaza de 15 m² pudiendo deducirse del total requerido, el número de plazas que existan en el interior de los edificios, siempre que como mínimo quede un veinte por ciento (20%) de plazas exteriores.

Ayuntamiento de El Ejido

REVISIÓN ADAPTACIÓN P.G.O.U. DE EL EJIDO.

Fichas de Suelo Urbano con Ordenanzas Específicas OE

Área de Reporte: OE-3-5M

ORDENANZAS

c) Alturas

La altura máxima de las edificaciones será de cuatro plantas (4) en todas las zonas. En ningún caso la altura total de las edificaciones definidas conforme al artículo 6.1.25 de las NNSS podrá ser superior a trece metros (13 m), en todas las zonas.

Respecto a las construcciones por encima de las alturas máximas se autorizan las previstas en el artículo 6.1.26 de las NNSS.

La altura de pies no será nunca inferior a dos metros con cincuenta centímetros (2,50 m) en plantas sobre rasante y a dos metros veinte centímetros (2,20 m) en plantas de sótano.

d) Retranqueos

La distancia mínima desde cualquier punto del edificio, a los límites de la parcela adyacente, a las calles públicas y a los linderos de otras parcelas no será inferior a la mitad de la altura de la edificación, tal como se ha definido en el apartado c), ni menor de cuatro metros (4 m), en todas las zonas, excepto en las zonas A.2.9 y A.2.10.

En las zonas A.2.9 y A.2.10 el retranqueo de la edificación a los linderos con el paseo marítimo, cumplirá con los cincuenta metros (50 m) medidos a partir de la zona marítima terrestre, exigidas en la vigente Ley de Costas, y en el resto de los linderos el retranqueo no será inferior a la altura de la edificación principal, ni menor de ocho metros.

Se admite la construcción de edificios adosados y medianeros, formando cadenas o agrupaciones cuando permanezcan a un mismo promotor o exista documento notarial que acredite el necesario acuerdo con el propietario colindante y se haya presentado y aprobado el correspondiente proyecto de coquinto.

e) Condiciones de uso

Los edificios que se construyan en estas zonas se dedicarán exclusivamente a viviendas o a viviendas colectivas en bloques de altura, de disposición abierta, admitiéndose también por cada cinco mil metros cuadrados (5.000 m²) de parcela, el establecimiento de un club social de una sola planta y superficie inferior a trescientos metros cuadrados (300 m²), independiente de los edificios dedicados a viviendas. La superficie ocupada por este club y su volumen construido, serán computables a todos los efectos.

También se permite como compatible el uso hotelero, con las condiciones establecidas en la ordenanza IV.

Las plantas bajas de los edificios podrán ser distintas, sobre pilares, no computándose creste caso volumen, salvo las áreas cerradas necesarias para portil, escalera, ascensor y servicios comunes, computándose estas. También podrán utilizarse las plantas bajas para viviendas quedando en este caso el suelo de las mismas a un metro (1,00 m) sobre el terreno o acera.

Podrá igualmente, admitirse la utilización de las plantas bajas de los edificios para locales comerciales de más de treinta metros cuadrados (30 m²) por local hasta un total no superior al veinticinco por ciento (25%) de la ocupación máxima en las zonas A.2.1 y A.2.2, y no superior al cincuenta por ciento (50%) de la ocupación máxima en el resto de las zonas. Estos locales podrán situarse a la misma rasante del terreno o acera, con una altura libre mínima de planta de tres metros (3 m).

f) Plazas y otras instalaciones deportivas y comunitarias

g) Condiciones estéticas y ambientales

g-1) Cerramientos de parcelas.

g-2) Cubiertas.

g-3) Posición de los edificios.

b) Condiciones higiénicas

f) Servicios e instalaciones de las edificaciones

j) Servidumbre urbanas

Los apartados f), g), j), g-2), b), y j), cumplirán idénticas condiciones que las indicadas en los mismos apartados de la Ordenanza II, salvo en lo que se refiera al número de aparcamientos que se registró por lo establecido en el apartado b) de la presente Ordenanza III.

Además el apartado f) cuando se refiera a las parcelas A.2.9 y A.2.10 y en lo referente a conexiones auxiliares para instalaciones deportivas estas tendrán que respetar la Servidumbre de Protección de 100 m (art. 231/ Ley de Costas), y la utilización del resto de la parcela afectada por dicha servidumbre se atenderá a los artículos 24,25 y 26 de la referida Ley.

Para cumplir lo que establece la actual Ley de Costas (Art. 310/ib), las edificaciones que se sitúan en primera línea de playa, deberán poseer una configuración marcadamente rectangular, con sus lados mayores situados perpendicularmente a la línea de costa, de modo que la separación entre las edificaciones sea la máxima posible.

k) Condiciones especial

Cuando a voluntad de los promotores, las realizaciones, parcelas o bloques, que se efectúan al amparo de esta Ordenanza, se asemejen a las tipologías de la Ordenanza II, estas se registran por lo estipulado en esta, (Ordenanza II), a excepción de su índice máximo de edificabilidad que seguirá siendo el asignado en su Ordenanza original (III).

ORDENANZA IV

(Hotels de viajeros)

Asimilable a la Ordenanza A.

Regirá en las zonas H.G.2.1, H.2.2, y H.2.4, H.2.5 y H.2.6 de la Urbanización.

Se permite la construcción de edificios destinados a hoteles y todos los tipos de alojamientos turísticos que contempli la Reglamentación de la Industria Hotelera, vigente.

También se permite debido a las oscilaciones que se producen en la demanda turística, que estas zonas salvo las H.G.2.1 y H.2.2, puedan cambiar su uso por el de viviendas colectivas en bloques de altura-apartamentos, rigiéndose entonces en su totalidad por la Ordenanza III, sin variar las condiciones de edificabilidad y ocupación que tienen asignadas. Este cambio de uso se tendrá que hacer por parcelas completas.

En este supuesto, también será de aplicación la condición "m" de la Ordenanza III.

a) Parcelación y número de alojamientos

La parcela mínima en estas zonas será de 8.000 m², y el diámetro del círculo mínimo inscribible será de 19 m, de diámetro.

El número máximo de habitaciones y camas hoteleras en cada zona viene definido en el cuadro de Población Máxima.

En el caso de aplicarse el uso de la Ordenanza III para las zonas H.2.2 a H.2.6, el número máximo de viviendas asignadas a cada zona no podrá alterarse con este cambio.

b) Aprovechamiento del terreno

Los índices máximos de ocupación de cada parcela, por la edificación, serán de un treinta y cinco por ciento (35%) en todas las zonas aplicados estos porcentajes sobre las superficies netas de las parcelas.

El índice máximo de edificabilidad, aplicado sobre la superficie neta de cada parcela, será de dos metros con diez centímetros cúbicos por metro cuadrado (210 m³/m²) de parcela, equivalente a sesenta centímetros cuadrados por metro cuadrado (0,70 m²/m²) de parcela, en la zona H.G.2.1, de dos metros con doscientos ochenta y nueve milímetros cúbicos por metro cuadrado (2,289 m³/m²), de tres metros cúbicos por metro cuadrado (3,00 m³/m²) equivalente de un metro cuadrado por metro cuadrado (1,00 m²/m²) en la zona H.2.2, en las zonas H.2.3 y H.2.6, equivalente a setecientos sesenta y tres milímetros cuadrados por metro cuadrado (0,763 m²/m²) de parcela, y de tres metros con treinta centímetros cúbicos por

Ayuntamiento de El Ejido

REVISIÓN ADAPTACIÓN P.G.O.U. DE EL EJIDO.

Fichas de Suelo Urbano con Ordenanzas Específicas OE

Área de Reparto: OE-3-5M

ORDENANZAS

metro cuadrado (3,30 m²/m²) de parcela, equivalente a un metro con diez centímetros cuadrados por metro cuadrado (1,10 m²/m²) en las zonas H.2.4 y H.2.5.

Las superficies no susceptibles de ser edificadas, se consideraran afectas de modo permanente a la calificación de "zonas verdes privadas" regulándose su uso y aprovechamiento por las condiciones establecidas para dichas zonas en las presentes Ordenanzas. De dichas áreas libres se dedicará a aparcamiento de vehículos la superficie necesaria para que exista una plaza de aparcamiento cada dos y media habitaciones debiendo en cada 5 plazas hoteleras, en todas las zonas, pudiéndose deducir de las plazas requeridas, las que existan en el interior de los edificios siempre que, como mínimo, quede un veinticinco por ciento (25%) de plazas exteriores.

e) Alturas.

La altura máxima de las edificaciones en todas las parcelas no podrá ser superior a seis (6) plantas o diecinueve metros (19 m), excepto en la parcela H.G.2.1 que no será superior a cuatro (4) plantas o trece metros (13 m), medidos siempre conforme a los criterios del Plan General.

Por encima de la altura máxima solamente se autorizan las construcciones previstas en el artículo 6.1.26 de las NN.SS.

La altura de pisos cumplirá con la exigida en la Reglamentación Hotelera vigente.

d) Retranqueos.

La distancia mínima desde cualquier punto del edificio a los linderos con las parcelas adyacentes o vía pública no será inferior a la altura de la edificación principal, así como sea, definido en el apartado c), ni menor de ocho metros (8 m).

En las parcelas H.2.2 a H.2.6 el retranqueo de la edificación a los linderos con el paseo marítimo cumplirá con los cien metros (100 m) medidos a partir de la zona marítimo-terrestre, exigidos en la vigente Ley de Costas.

e) Condiciones de uso.

Los edificios que se construyan en estas zonas se dedicaran a hoteles en cualquiera de las variantes reglamentarias en la industria hotelera, incluyendo también servicios anexos, como apartamentos o viviendas de personal al servicio del establecimiento hotelero. También podrán dedicarse las plantas bajas a locales comerciales de índole turística.

Como uso especial o secundario las zonas H.2.2 a H.2.6 podrán tener el uso de la Ordenanza III, sin alterar el número máximo de viviendas que actualmente tienen asignadas según cuadro 2.B.

f) Piscinas y otras instalaciones deportivas comunitarias.

Se permite la construcción de piscinas de la capacidad adecuada al número de habitaciones de cada hotel, debiendo disponer de estación depuradora de agua, desagüe a la red de saneamiento, servicios sanitarios, y botiquín; opcionalmente podrán disponer de cafeterías, bares o restaurantes anexas cumpliendo todo ello con la reglamentación exigida para piscinas.

Como otras instalaciones deportivas en estas zonas se permiten la construcción de pista de tenis u otras pistas polideportivas, excepto frontones. Asimismo se autoriza campos de mango (bóleros, etc.).

Todas estas construcciones exteriores computarán a efectos de volumen de acurceb con su superficie edificable y cumplirán con las condiciones de retranqueo exigidas para la parcela.

Estas construcciones auxiliares también tendrán que respetar la Servidumbre de Protección de 100 metros (art. 23.1 Ley de Costas), y la utilización del resto de la parcela afectada por dicha servidumbre se atenderá a los arts. 24, 25 y 26 de la referida Ley.

g) Condiciones estéticas y ambientales.

g-1.) Cerramientos de parcelas.

g-2.) Cubiertas.

g-3.) Posición de los edificios.

h) Condiciones higiénicas.

i) Servidumbres e instalaciones de las edificaciones.

j) Servidumbres urbanas.

Los apartados g.1), g.2), g.3), h), i) y j), cumplirán idénticas condiciones que las indicadas en los mismos apartados de la Ordenanza III, salvo en lo que se refiera al número de aparcamientos que se regirá por lo establecido en el apartado b) de la presente Ordenanza IV.

Los apartados h) e i) cumplirán además las exigencias de la Reglamentación de la Industria hotelera vigente, para esta Comunidad Autónoma.

k) Cantidad de espesial.

El número máximo de viviendas asignadas a cada zona no podrá alterarse con el cambio de Ordenanza.

ORDENANZA V

(Equipamiento comercial)

Asimilable a la Ordenanza A.

Regirá en la zona E.C.2.1 de la Urbanización.

Se permiten edificios e instalaciones propias de red, Centro Cívico-Comercial.

a) Parcelación.

La superficie mínima de parcela que se admite en esta zona es de cinco mil metros cuadrados (5.000 m²) con un círculo mínimo inscribible de 30 m de diámetro, necesitándose Proyecto de Parcelación de la totalidad de la zona.

La construcción de cualquier edificio se ajustará al estudio de detalle o anteproyecto que, previamente, se apruebe para cada parcela.

b) Aprovechamiento del terreno.

Los índices máximos de ocupación de cada parcela por la edificación, serán del treinta y cinco por ciento (35%) aplicado sobre la superficie neta de la misma.

Los índices máximos de edificabilidad aplicado sobre la superficie neta de las parcelas serán de dos metros con diez centímetros cúbicos por metro cuadrado (2,10 m³/m²) de parcela, equivalente a setenta centímetros cuadrados por metro cuadrado (0,70 m²/m²) de parcela.

Las superficies no susceptibles de ser edificadas, se consideraran afectadas, de modo permanente, a la calificación de "zonas verdes privadas", regulándose su uso y aprovechamiento por las condiciones que establezcan para las mismas las presentes Ordenanzas. De dichas áreas libres se dedicará a aparcamiento de vehículos la superficie necesaria para que exista una plaza cada setenta y cinco metros cuadrados (75 m²) edificables.

c) Alturas.

La altura máxima de la edificación en estas parcelas será de cuatro (4) plantas o trece metros (13 m) medidos conforme a los criterios generales del Plan General.

Por encima de la altura máxima se autorizan las construcciones previstas en el artículo correspondiente de las ordenanzas generales de edificación.

La altura mínima libre entre suelo y techo será de tres metros (3,00 m) en la planta baja, de dos metros cincuenta centímetros (2,50 m) las restantes plantas, para uso hotelero, o de tres metros (3,00 m) para uso comercial.

d) Retranqueos.

La distancia mínima desde cualquier punto de la edificación a los límites de la parcela adyacente, a la calle pública o a los linderos de otras parcelas no será inferior a la mitad de la altura de la edificación, así como sea, definido en el apartado c) la menor de cuatro metros (4 m)

Ayuntamiento de El Ejido

REVISIÓN ADAPTACIÓN P.G.O.U. DE EL EJIDO.

Fichas de Suelo Urbano con Ordenanzas Específicas OE

Area de Reparto: OE-3-5M

ORDENANZAS

e) Condiciones de uso.

Los edificios que se construyan en esta zona se dedicaran a comercios, oficinas, salas de espectáculos, discotecas, bares, cafeterías, restaurantes, locales recreativos y demás actividades del sector terciario.

La superficie útil de cada local destinado a estos usos no será inferior a treinta metros cuadrados (30 m²).

Además de los usos anteriores considerados como preferentes y que podrán ocupar todas las plantas, se autoriza el uso hotelero para alojamiento en sus variedades de pensiones o residencia apartamentos, en plantas primera, segunda y tercera, utilizando la planta baja solamente para acceso y conspexión.

En esta zona, con una superficie total neta de solar de treinta y un mil ciento noventa y tres metros cuadrados (31.193 m²), esta incluida la superficie de cinco mil quinientos ochenta metros cuadrados (5.580 m²) exigida por las NN.SS. del Termino Municipal en este sector para equipamiento comercial, siendo en este caso de uso privado.

f) Piscinas y otras instalaciones deportivas comunitarias.

Se permiten en esta zona.

g) Condiciones estéticas y ambientales.

Las de las condiciones generales de las ordenanzas de Plan General.

g.1.) Cerramientos de parcelas.

No se autorizan.

g.2.) Cubiertas.

Igual que Ordenanza 1.

b) Condiciones higiénicas.

Las de las condiciones generales de las ordenanzas del Plan General.

f) Servicios e instalaciones de las edificaciones.

Los exigidos para el sector terciario y la industria hotelera.

j) Servicios urbanos.

Igual que Ordenanza 1.

ORDENANZA VI

(Servicios propios de la Urbanización)

Regirá en las zonas S.2.1 y S.2.2. de la Urbanización. Estas zonas se reservan para servicios propios de la Urbanización.

a) Parcelación.

No se considera en esta Ordenanza.

b) Aprovechamiento del terreno.

En el cuadro resumen de la ordenación figuran los datos de ocupación, volumen y superficie edificable máximos para este uso en cada parcela.

c) Alturas.

La altura permitida para estas edificaciones será de dos plantas o de ocho metros (8m), medidas conforme al artículo 6.1.25. de las NN.SS.

d) Retranqueos.

La distancia mínima desde cualquier punto de del edificio a los límites de la parcela no será inferior a cuatro metros (4m).

e) Condiciones de uso.

Estas parcelas se reservan para que la Promotor y la futura Entidad de Conservación construya sus instalaciones y servicios de administración, promoción, vigilancia, mantenimiento, etc.

f) Piscinas y otras instalaciones deportivas comunitarias.

No se permite en esta Ordenanza.

g) Condiciones estéticas y ambientales.

Las correspondientes a las condiciones generales de las ordenanzas del Plan General.

g.1.) Cerramientos de parcelas.

Igual que la ordenanza 1.

g.2.) Cubiertas.

Igual que la ordenanza 1.

b) Condiciones higiénicas.

Las correspondientes a las condiciones generales de las ordenanzas del Plan General.

f) Servicios e instalaciones de las edificaciones.

Los exigidos para el sector terciario.

ORDENANZA VII

(Equipo misionero docente, social y deportivo)

Regirá en las zonas E.D.2.1 y E.D.2.2. de la Urbanización.

Estas zonas están previstas para equipamientos docentes, para poder ser desarrollados por organismos públicos o por entidades privadas, mediante concesiones, o arrendados del suelo por el Ayuntamiento del Ejido, conforme estipula el artículo 88.2 de Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo, sin que ello devenga el destino de propiedad pública de estos solares.

a) Parcelación.

No se considera en esta Ordenanza.

b) Aprovechamiento del terreno.

En estas zonas se sitúan las reservas exigidas para equipamiento docente, social y deportivo, en las Normas Subsidiarias del Termino Municipal para este Sector.

Municipal para este Sector.

En el siguiente cuadro se puede ver la distribución de estos equipamientos, en cada zona, con las superficies netas de proyecto y las mínimas exigidas, así como la ocupación máxima aconsejable.

USOS	PARC. Nº	SUPERF. NETA m ²	PARCELA Nº	BOVEDA MÁX. %	EDIFICAB. MÁX. m ²	RESID. m ²	HOTEL. m ²	USO - m ²	INDIC. DOMIC. m ²	ALTEZA Zona Part. m.	ALTEZA Zona m.	RETRASOS DIVISION #M ²			
												m.	m.	m ² MÁX.	Nº MIN
RESIDENCIAL PUEBLO RURAL	R.1	19.117	1.500	40,05	10.706	0,56	10.706			A	8-5	13	14 m (*)	107	54
	R.2	24.524	1.500	35,05	10.500	0,42	10.500			A	8-5	13		156	52
	R.3	26.022	1.500	35,05	7.809	0,39	7.809			A	8-5	13	Superficie	78	20
	R.4	26.262	1.500	35,05	9.728	0,37	9.728			A	8-5	13	9 M ² /m ² a 87	87	40
	R.5	7.266	1.500	35,05	3.700	0,50	3.426			A	8-5	13	12 h.	35	19
	R.5.5	9.439	1.500	35,05	4.715	0,50	4.426			A	8-5	13	70 x 3 m	44	24
R.6	16.000	1.500	35,05	8.860	0,56	8.860			A	8-5	13		86	30	
TOTAL	133.229	1.500	35,05	55.172	52.553		52.553		829				528	218	
HOTELERA	H.1	20.843		40,05	20.843	1,00	20.843		20.843	A	8-5	18	14 m (*)	300 m ²	
TOTAL	20.843			40,05	20.843		20.843		20.843					300 m²	
COMERCIAL - AMBIO	CC	13.250	1.500	35,05	3.082	0,22			3.082	A	8-11	7,5	12 (10-25)		
CC	1.000	Indiviso	75,00	1.000	1,00				1.000	A	8-11	7,5	no se limita		
TOTAL	15.250				4.082				4.082						
TOTAL EDIF.	133.243				79.334		52.553	20.043	8.730					328	218
GUARDIA	EE-1	1.101			500	0,50									
EE-2	5.428				2.712	0,50									
TOTAL	6.529				3.212	0,50									
DEPORTE	ED	3.251			1.824	0,50									
EQUIP SOCIAL	ES	2.815			2.111	0,75									
TOTAL	6.066				3.935										
LAGO	LW-1	1.331			1,05	0,05									
LW-2	1.330				1,05	0,05									
TOTAL	2.661				2,10	0,10									
ESPACIOS VERDES	EV-3	23.005													
EV	3.208				252	0,05									
TOTAL	26.213				252										
RES VERDE					442										
TOTAL DOTAC.	138.993				5.387										
TOTAL	281.348				84.730		52.553	20.043	8.730					528	218

(*) 1. Las primeras 100 mts. a partir de la línea de perfil del Paseo Marítimo, quedará libre de edificación pudiendo destinarse dicha banda a zonas ajardinadas, piscinas, áreas de juego y recreo, etc... De esta manera la edificación de estas zonas quedará limitada a una 14 m. altura. Nota: el interior incluye la ampliación de la edificación aprobada para el P.O.S.M.

(**) 1. La superficie de esta parcela ha sido incorporada totalmente al terreno público mediante escritura (6.6 mt.).

Ayuntamiento de El Ejido

REVISIÓN ADAPTACIÓN P.G.O.U. DE EL EJIDO.

Fichas de Suelo Urbano con Ordenanzas Específicas OE

Área de Reparto: OE-4-SM

ORDENANZAS

ORDENANZAS PARTICULARES:

Se establecen las siguientes zonas y subzonas:

a) Residencial Plurifamiliar: Parcelas R1, R2, R3, R4, R5, R6, R7

b) Hoteles: Parcela H1

c) Comercial: Parcelas CC-CS

d) Parcela Lago.

e) Escolar-educativo: EGB, PREESCOLAR, EE.

f) Deportivo: ED

g) Equipamiento social: ES

h) Espacios libres: ZV y ER

a) **Residencial Plurifamiliar.**

La tipología prevista es de tipo: Manzana abierta de edificación plurifamiliar en bloque aislado.

El uso preferente será residencial plurifamiliar con uso exclusivo de vivienda en las parcelas R1, R2, R3, R4, R5 y R7, teniendo la parcela R6 junto al uso de vivienda, compatible el uso comercial y el industrial en sus categorías similares a las siguientes: talleres artesanales, actividades de servicio y pequeños locales de abastecimiento.

Las condiciones de edificabilidad son:

- Edificación máxima:

La definida para cada parcela es la siguiente:

Parcela R1:	0,56	m ² /m ² .
Parcela R2:	0,43	m ² /m ² .
Parcela R3:	0,39	m ² /m ² .
Parcela R4:	0,37	m ² /m ² .
Parcela R5:	0,48	m ² /m ² .
Parcela R6:	0,59	m ² /m ² .
Parcela R7:	0,59	m ² /m ² .

Las parcelas definidas en el Plan, podrán segregarse en unidades más pequeñas con la condición de que la edificabilidad por m² aplicable, sea la de la parcela matriz.

- Altura máxima:

La altura máxima de la edificación en este uso para todas las parcelas catalogadas como R, es de Planta baja +3 plantas y 13 metros de altura.

Por encima de la altura máxima antes reflejada, sólo se autorizarán los elementos y construcciones previstos en las condiciones generales de edificación de las Ordenanzas del Plan General.

- Ocupación máxima

La ocupación máxima de las parcelas residenciales es la que refleja en la siguiente relación:

Residencial:		
R1 :	40%	
R2 :	35%	
R3 :	35%	
R4 :	35%	

R5 :	35%
R6 :	40%
R7 :	35%

- Retranqueos:

En la parcela R1 la superficie de parcela incluida dentro de los primeros 100 metros a partir de la línea de perfil del Paseo Marítimo, quedará libre de edificación pudiendo destinarse dicha banda a zona ajardinada, espacios peatonales, piscinas, áreas de juegos recreo, etc. De esta manera la edificación de estas zonas quedan alineadas a unos 14 m aproximadamente hacia el interior respecto a la alineación de la edificación aprobada para el SUPMA 3-SM.

Dada la tipología de la edificación adaptada en las parcelas R2, R3, R4, R5, R6 y R7 lo retranqueo a fachada de la edificación serán libres y en los linderos laterales serán como mínimo iguales a la 1/2 de la altura medido en el plano de techo de cada planta sobre rasante y nunca inferiores a 3 m.

En la parcela R1 el retranqueo de la edificación a fachada será libre y en su linderos Oeste deberá retranquearse como mínimo la altura edificable, considerará también independientemente para cada una de sus plantas.

No se admiten medianerías vistas por lo que cualquier paramento de la Urbanización deberá recibir tratamiento de fachada en cuanto a composición, ubicación de huecos y acabados.

En lo referente a cerramientos y vallados de parcelas se estará a lo dispuesto en el apartado 3 "cerramientos".

- Parcela mínima:

A efectos de segregación, la parcela mínima será de 1.500m², debiendo ser inscribible en la misma un círculo de 30 m. de diámetro.

- Aparcamiento:

A efectos del cómputo global de plazas de aparcamiento el 50% de las necesarias se demuestran de las existentes anexas al viario público. Por ello, toda edificación de parcela incluirá en el interior de la misma como mínimo el 50% de las correspondientes al total de superficie construida de uso residencial a razón de uno por cada 100 m² construidos. Puede justificarse su cobertura computando las ejecutadas por exceso en proyecto de fases anteriores de la misma parcela.

Estas plazas podrán ubicarse en superficie o subterráneas siguiendo las condiciones establecidas en las ordenanzas generales de edificación, en vigor, sobre éste tema.

b) Hoteles:

La tipología prevista es del tipo manzana abierta de edificación en bloque aislado.

El uso preferente será el hotelero en cualquiera de las variantes reglamentarias en la industria hotelera, incluyendo también servicios anexos, como apartamentos o viviendas de personal al servicio del establecimiento hotelero. También podrán dedicarse las plantas bajas a locales comerciales de índole turística.

Las condiciones de edificabilidad son:

- Edificabilidad máxima:

La definida para la única parcela existente en el Plan Parcelal destinada a éste uso es la siguiente:

Parcela H1: 1,00 m²/m².

Ayuntamiento de El Ejido

REVISIÓN ADAPTACIÓN P.G.O.U. DE EL EJIDO.

Ficha de Suelo Urbano con Ordenanzas Específicas OE

Área de Reparto: OE-4-SM

ORDENANZAS

- Altura máxima:

La altura máxima de la edificación para el uso hotelero es de B+5 plantas y 19 mts de libre.

Sobre la altura indicada se permiten exclusivamente los elementos y construcciones previstas en las condiciones generales de edificación del Plan General.

- Ocupación máxima:

La ocupación máxima para la parcela de uso hotelero es la siguiente:

Parcela H1: 40%

- Retranqueos:

En la parcela H1 la superficie de parcela incluida dentro de los primeros 100 m, a partir de la línea de preti del Paseo Marítimo, quedará libre de edificación, pudiendo destinarse dicha banda a zonas ajardinadas, espacios peatonales, piscinas y áreas de juego y recreo, etc.. De esta manera la edificación quedará alineada a unos 14 m, aproximadamente hacia el interior respecto a la alineación de la edificación aprobada para el SUMP 3-SM.

Dada la tipología de la edificación adoptada en la parcela H-1 el retranqueo de la edificación a fachada es libre y en su lindero Este deberá retranquearse como mínimo la altura edificada considerada independientemente en cada una de sus plantas.

En lo referente a cerramientos y vallados de parcela se estará a lo dispuesto en las condiciones generales de edificación para las zonas de edificación aislada y retranqueada.

No se admiten medianerías visitas por lo que cualquier paramento de la edificación deberá recibir tratamiento de fachada en cuanto composición, ubicación de huecos acabados.

- Aparcamiento:

La previsión de plazas de aparcamiento en interior de parcela se ajustará a lo dispuesto en la legislación hotelera vigente sobre este tema. Por ello, toda edificación de parcela incluirá en el interior de la misma, como mínimo el 50% de las correspondientes al total exigible por dicha legislación hotelera.

Las plazas a ubicar en interior de parcelas podrán situarse en superficie o subterráneas según las prescripciones establecidas por las normas generales de edificación en vigor, sobre éste tema.

e) Comercial-Administrativo.

Esta ordenanza afecta a las parcelas con uso exclusivo comercial o administrativo, ya que el comercial anexo al uso residencial queda definido en sus ordenanzas.

Se han establecido dentro de la presente tipología dos tipos diferenciados de ordenanza:

Centro Comercial (CC) : Está constituido por una parcela situada en el núcleo central de la ordenación proyectada, que asumirá prácticamente la vida comercial del conjunto de la Urbanización dado que en la mayoría de parcelas residenciales el uso exclusivo es el de vivienda.

Comercial Singular (CS) : Es una parcela de reducidas dimensiones concebida para albergar un pequeño núcleo comercial de gran singularidad ya que se encuentra rodeada por el lago interior, y es accesible a través de vías peatonales a manera de puente sobre el mismo, que la convierten en un punto singular que merece un tratamiento específico.

El sistema de ordenación adoptado es abierto evitando crear medianerías. Se permite la alineación total o parcial de fachada a lindero y la creación de huecos y visitas a lo largo de los mismos, dado el carácter no edificable de la parcela lago que prácticamente la rodea.

El uso preferente es el de comercial en todas sus ramas, administrativo y el industrial en sus categorías compatibles, tales como talleres artesanales y actividades de servicio. Se excluye a uso residencial en cualquiera de sus tipos.

Las condiciones de edificabilidad son:

- Edificación máxima:

La definición para cada parcela es la siguiente:

Parcela CC: 0,32 m²/m²

Parcela CS: 1,00 m²/m²

La parcela CC podrá segregarse en parcelas más pequeñas con la condición de que la edificabilidad por m² aplicable, sea la de la parcela matriz.

- Altura máxima:

En ambas parcelas (CC y CS) será de B+1 plantas y 7,5 m de altura máxima.

Por encima de la altura máxima se autorizan las construcciones descritas en las condiciones generales de edificación del presente Plan General.

- Ocupación máxima:

La ocupación máxima de las parcelas concretas es la que se refleja a continuación:

CC: 30%

CS: 75%

- Retranqueos:

En la parcela CC dadas las características de la ordenación adoptada, los retranqueos a fachada de la edificación, serán libres, mientras que a lindero laterales con otras parcelas serán como mínimo la 1/2 de la altura de la edificación y nunca inferior a 3 m.

En la parcela CS dadas las reducidas dimensiones de la misma y el carácter de singular que posee por su ubicación, no se cifran retranqueos a lindero.

- Parcela mínima:

A efectos de posible segregación en la parcela CC, la parcela mínima será 1.500 m², debiendo ser inscribible en la misma un círculo de 30 mts de diámetro.

d) Parcela Lago.

Esta parcela posee unas características totalmente específicas, al tener la consideración de Espacio Libre de Uso Privado.

Como único uso y edificación posible en la misma, se exige la ejecución del lago.

El aprovechamiento previsto en esta parcela es 0,60, al no contemplarse la posibilidad de ningún tipo de edificación sobre rasante en la envolvente del lago, ni en el interior del mismo. Se exceptúan aquellas de tipo técnico o de servicio (cuanto depuradoras, cuadro de mandos electricidad, ascensores, etc.) que se ejecutarán subterráneas con o sin computación a efectos de edificabilidad.

No se admite en la presente parcela la segregación de la misma en unidades más pequeñas.

En lo referente a cerramientos y vallados de parcela se estará a lo dispuesto en el apartado 3 "cerramientos".

e) Escolar Educativo.

Las parcelas resultantes producto de la aplicación de los estándares de reserva de suelo, en función del Reglamento de Planeamiento posibilitan en el caso de la parcela EE-2 la ubicación de un Colegio de Enseñanza General Básica y de un centro de Enseñanza Preescolar o Guardería en el caso de la parcela, EE-1.

La edificabilidad neta de aplicación en estas parcelas será de 0,50 m²/m².

La altura máxima será de planta Baja + 1P.

Las condiciones de ordenación son las de edificación abierta con retraqueos mínimo de 1m. a linderos que no sean fichada.

Las características constructivas, se ajustarán a la normativa de la Consejería de Educación de la Junta de Andalucía o de otro organismo competente en materia escolar. Asimismo, compositivamente deben guardar las normas ya prefijadas en el presente Plan.

f) Deportivo.

La edificabilidad neta de aplicación en ésta parcela es de 0,50 m²/m². El uso es compatible con el definido en las Normas y Plan Parcial, de espacios libres.

El resto de condiciones, serán las que dimanen de la Consejería de Cultura de la Junta o de otro organismo competente en materia deportiva.

La tipología será la de edificación en bloque abierto con retraqueos de 3 m. mínimo a linderos que no sean fichada.

Se cifra la altura máxima en planta Baja + 1P.

g) Equipamiento social.

La edificabilidad es de 0,75 m²/m².

La tipología será la de edificación en bloque abierto con retraqueos mínimos de 3 m. a linderos que no sean fichada.

Altura máxima planta Baja + 1P.

El uso preferente: Sanitario y Administrativo, pero compatible con cualquier otro tipo de equipamiento social. Compositivamente la edificación debe guardar las normas ya prefijadas en el presente Plan.

h) Espacios libres.

El uso y condiciones, son los definidos en las normas generales.

La edificabilidad asignada tanto en espacios destinados a zonas verde como a equipamiento Recreativo es de 0,08 m²/m², con la excepción de la parcela ZA-3 que por su emplazamiento entre la línea de destino de la Z.M.T. y el Paseo Marítimo permanece con edificabilidad nula.

La edificación disuelta deberá quedar integrada con el entorno con un retraqueo mínimo de 3 m. a linderos que no sean fichada respondiendo a una tipología de edificación en bloque abierto.

Altura máxima: 1P.

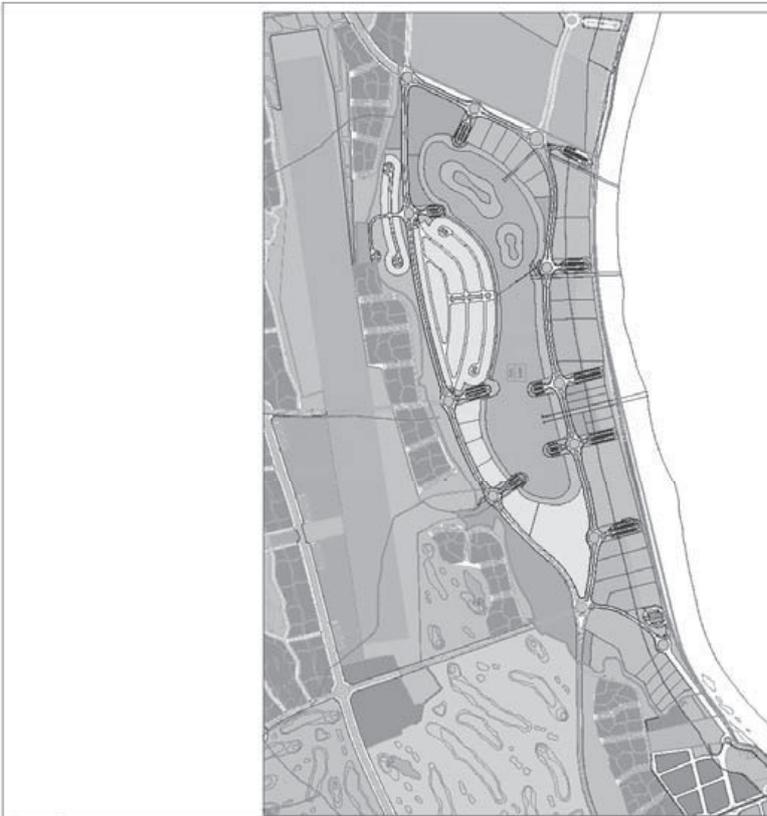
Fichas de Suelo Urbano con Ordenanzas Específicas OE

REVISIÓN ADAPTACIÓN P.G.O.U. DE EL EJIDO.

Ayuntamiento de El Ejido

Area de Reparto: OE-5-3M

E:1/5.000



USOS	ZONAS	USOS META	USOS MONUM	OCCUPACION MAX	EFICACIA MAX	ORDENANZA	AL TURA	RETRAQUEO	USOS ESTABLE	USOS MONUM	
		m ²	m ²	m ²	m ²	Pos	m ²	m ²	m ²	m ²	
CHALETS	CHT.1	26.520,00	50,0	42.260,00	50,0	I	25.420	1.250	105	311	
	CHT.2	18.490,00	50,0	14.990,00	50,0	I	14.914	1.250	105	299	
	CHT.3	14.210,00	50,0	11.370,00	50,0	I	11.314	1.250	105	287	
	TOTAL	59.220,00	150,0	72.620,00	150,0		51.648	3.750	315	897	
ADOSADOS	AD.3A	44.710,00	5,000	17.810,00	40,0	II	3.150		3	15	
	AD.3B	7.130,00	5,000	2.850,00	40,0	II	8.991	2.100	12	42	
	AD.3C	4.200,00	5,000	2.400,00	40,0	II	4.241	2.100	12	42	
	TOTAL	56.040,00	15,000	24.060,00	40,0		15.382		27	99	
ANEXOS	AN.1	81.860,00	5,000	32.740,00	40,0	II	37.403		3	12	
	AN.2	27.000,00	5,000	8.700,00	30,0	II	25.128	2.700	3	12	
	AN.3	19.200,00	5,000	11.700,00	30,0	II	18.200	2.700	3	12	
	AN.4	22.720,00	5,000	8.480,00	40,0	II	19.908	2.700	3	12	
	AN.5	24.000,00	5,000	9.600,00	40,0	II	21.600	2.700	3	12	
	AN.6	5.200,00	5,000	2.110,00	40,0	II	4.761	2.700	3	12	
	AN.7	5.200,00	5,000	2.110,00	40,0	II	4.761	2.700	3	12	
	AN.8	5.200,00	5,000	2.110,00	40,0	II	4.761	2.700	3	12	
	AN.9	5.200,00	5,000	2.110,00	40,0	II	4.761	2.700	3	12	
	AN.10	5.200,00	5,000	2.110,00	40,0	II	4.761	2.700	3	12	
HOTELERÍA	H.1.1	12.030,00	5,000	3.850,50	30,0	IV	16.044	3.750	IV	6	19
	H.1.2	12.030,00	5,000	3.850,50	30,0	IV	16.044	3.750	IV	6	19
	H.1.3	12.030,00	5,000	3.850,50	30,0	IV	16.044	3.750	IV	6	19
	H.1.4	12.030,00	5,000	3.850,50	30,0	IV	16.044	3.750	IV	6	19
	H.1.5	12.030,00	5,000	3.850,50	30,0	IV	16.044	3.750	IV	6	19
	H.1.6	12.030,00	5,000	3.850,50	30,0	IV	16.044	3.750	IV	6	19
	H.1.7	12.030,00	5,000	3.850,50	30,0	IV	16.044	3.750	IV	6	19
	H.1.8	12.030,00	5,000	3.850,50	30,0	IV	16.044	3.750	IV	6	19
	H.1.9	12.030,00	5,000	3.850,50	30,0	IV	16.044	3.750	IV	6	19
	H.1.10	12.030,00	5,000	3.850,50	30,0	IV	16.044	3.750	IV	6	19
EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS	E.1	108.000,00	2,000	31.470,00	40,0	V	125.121		V	4	13
	E.2	3.207,00	2,000	1.250,00	40,0	V	4.222	4.200	V	4	13
	E.3	3.520,00	2,000	1.410,00	40,0	V	4.537	4.200	V	4	13
	E.4	3.520,00	2,000	1.410,00	40,0	V	4.537	4.200	V	4	13
	E.5	3.520,00	2,000	1.410,00	40,0	V	4.537	4.200	V	4	13
	E.6	3.520,00	2,000	1.410,00	40,0	V	4.537	4.200	V	4	13
	E.7	3.520,00	2,000	1.410,00	40,0	V	4.537	4.200	V	4	13
	E.8	3.520,00	2,000	1.410,00	40,0	V	4.537	4.200	V	4	13
	E.9	3.520,00	2,000	1.410,00	40,0	V	4.537	4.200	V	4	13
	E.10	3.520,00	2,000	1.410,00	40,0	V	4.537	4.200	V	4	13
SERVICIOS INDIC. P. B. Y SOCIAL	S.1	11.100,00	5,000	5.500,00	50,0	VI	7.901	2.149	VI	2	8
	S.2	7.000,00	5,000	3.500,00	50,0	VI	5.444	2.149	VI	2	8
	S.3	18.700,00	5,000	9.350,00	50,0	VI	13.895		VI	2	8
	TOTAL	2.260,00	5,000	1.400,00	50,0	VI	2.760	2.000	VI	2	8
APROVECHAMIENTO TOTAL		688.896,00		194.706,40			430.901,40		2.800	2.473	3.340
SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL	DEPORTE	41.000,00	50,0	20.500,00	50,0	VI			VI	2	8
	EZ.EPI	5.240,00	50,0	2.620,00	50,0	VI			VI	2	8
	TOTAL	46.240,00	100,0	23.120,00	100,0						
	SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL	7.740,00	50,0	3.870,00	50,0	VI			VI	2	8
	E.2.EPI	2.700,00	50,0	1.350,00	50,0	VI			VI	2	8
	E.3.EPI	3.200,00	50,0	1.600,00	50,0	VI			VI	2	8
	E.4.EPI	1.840,00	50,0	920,00	50,0	VI			VI	2	8
	TOTAL	28.980,00	100,0	14.490,00	100,0						
	ESPACIOS LIBRES	208.133,00		104.066,50							
	Parque Infantil	104.066,50		52.033,25							
Parque Deportivo	104.066,50		52.033,25								
Parque Multisport	104.066,50		52.033,25								
TOTAL	208.133,00		104.066,50								
RESERVA	33.100,00		16.550,00								
Interior	263.240,00		131.620,00								
TOTAL	296.340,00		148.170,00								
SOTACIONES TOTALS	401.814,00		200.907,00								
TOTAL GENERAL	1.400.000,00		700.000,00						2.800	2.473	3.340

CONDICIONES GENERALES.

1. Edificabilidad.

Es el índice que define el volumen o la superficie edificable de una parcela en relación con la superficie de dicha parcela. Este índice puede pues definirse en m² ó m³ según se relacione el volumen edificable o la superficie edificada. Edificabilidad máxima es el índice máximo en cada parcela edificable.

1.1.- Volúmenes.

Todos los edificios que se proyecten tendrán como máximo los volúmenes y superficies edificables que se establecen en el Plan Parcial y que se señalan en cada Ordenanza particular.

1.2.- Superficie edificable.

Las superficies máximas edificables son las resultantes de dividir los volúmenes máximos autorizados por una altura media de planta de tres metros (3 m). Si la altura media por planta en los edificios es superior a 3 m, habrá que reducir la superficie máxima edificable para ajustarse al volumen autorizado. Si la altura media es inferior a 3 m, no podrá sobrepasarse la superficie máxima edificable.

Se considerará como volumen de edificación el que figure sobre la rasante del terreno, no computándose a tal efecto los sótanos, cuando cumplan los requisitos del artículo 6.1.2.2 de la N.N.S.S.

No se considerará a su mismo como volumen edificable el de las plantas de áticos (sobre pilares) en los distintos edificios que amplíen las zonas ajardinadas.

Las terrazas, balcones y cuerpos volados, computarán de acuerdo al siguiente criterio:

Cubiertos con forjado.	:	Cerrados lateralmente.	Abiertos lateralmente.
		50% de superficie	0% de superficie
Cubiertos con estructura ligera.	:		0% de superficie

1.3.- Superficie Construida.

Esta superficie se calculará en los proyectos a efectos de la valoración de los mismos, no a efectos de edificabilidad. Se define como la comprendida entre los perímetros de la edificación en cada planta, siendo la total, la suma de todas las plantas incluyendo sótanos.

- 1.- Todas las plantas transitable del edificio, con independencia del uso a que se destinen y de su posición, incluyendo las plantas bajo cubierta.
 - 2.- Los espacios ocupados por elementos estructurales o sistemas de instalaciones del edificio que sean transitables.
 - 3.- Las terrazas, balcones y cuerpos volados, computarán de acuerdo al criterio establecido en el punto 1.2. anterior.
 - 4.- Las construcciones secundarias sobre espacio libre de parcela, siempre que de la disposición de sus cerramientos y cubiertas y de los materiales y sistema constructivo empleado, pueda deducirse que se está consolidando un volumen cerrado y de carácter permanente.
- Quedan excluidos del cómputo de la superficie construida:
- 1.- Los patios interiores, aunque sean cerrados.
 - 2.- Los soportales, pasajes y plantas de firmas porticadas, que en ningún caso podrán ser objeto de cerramiento posterior, que suponga rebasar la superficie edificable. Tendrán tratamiento adecuado al uso público.
 - 3.- Los elementos ornamentales de jardín, pérgolas, etc. o de remate de abiertas siempre que sean abiertos, o carezcan de posibilidades de inutilización como espacio cerrado.

- 4.- Las superficies interiores a la edificación, cerradas o no, de altura libre menor de 1,80 m.
- 5.- Los espacios descubiertos y abiertos delimitados por la planta física, comprendidas entre las dos alineaciones de fachada.

2. Ocupación.

Es la relación expresada en términos porcentuales entre la superficie que puede ser ocupada en planta por la edificación y la superficie de la parcela, si se expresa en m² se denomina superficie ocupada.

Todos los edificios que se proyecten superarán la ocupación máxima autorizada para cada zona en el Plan Parcial, entendiendo por tal, la huella del edificio sobre el terreno, incluyendo los porches. No se computarán a estos efectos los patios interiores y volados.

Tampoco computarán a efectos de ocupación de parcela las áreas destinadas a aparcamientos, piscinas y otras instalaciones deportivas no consideradas como edificación.

3. Alturas

En cada Ordenanza de zona se especificará la altura de las edificaciones en m y/o de plantas sobre rasante.

4. Retranqueos.

En la Ordenanza de cada zona se definirán los retranqueos mínimos al frente de cada parcela y a los linderos restantes.

ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA

Las zonas en que se divide este Plan Parcial son las siguientes:

- I.- Viviendas unifamiliares aisladas (chalets).
- II.- Viviendas unifamiliares en conjuntos y agrupaciones adosadas.
- III.- Viviendas colectivas en bloques de altura (Apartamentos).
- IV.- Hoteles de viajeros.
- V.- Equipamiento comercial.
- VI.- Servicios propios de la urbanización.
- VII.- Equipamientos docente, social y deportivo.

ORDENANZA I.

(Viviendas unifamiliares aisladas chalets).

Asimilable a la Ordenanza A1.

Regirá en las zonas CH.1 y CH.2 de la urbanización

a) Parcela mínima y número parcelas

La parcela mínima se establece en quinientos metros cuadrados (500 m²).

Las zonas se señalan en el Plano de parcelación con su situación y superficie neta. El número máximo de parcelas dentro de cada zona será: CH.1 = 158 parcelas, CH.2 = 37 parcelas; en total 195 parcelas.

Las parcelas no podrán en ningún caso ser objeto de subdivisión o segregación si existe la posibilidad de agrupar varias colindantes, a fin de formar una parcela mayor en cuyo caso el aprovechamiento y retranqueos serán considerados tan sólo con respecto al perímetro y superficies de la parcela resultante

Ayuntamiento de El Ejido

REVISIÓN ADAPTACIÓN P.G.O.U. DE EL EJIDO.

Ficha de Suelo Urbano con Ordenanzas Específicas OE

Área de Reporte: OE-5-5M

ORDENANZAS

b) Aproximación al terreno.

Se permitirá una superficie máxima en planta baja de un cincuenta (50) por ciento de la parcela con un volumen de edificabilidad de un metro con veinte centímetros cúbico por metro cuadrado (1,20 m³/m²) equivalente a cuarenta centímetros cuadrados por metro cuadrado (0,40 m²) sobre la superficie de cada parcela.

Este volumen no podrá ser sobrepasado en ningún caso.

Las superficies no susceptibles de ser edificadas, se considerarán afectas, de modo permanente a la calificación de "zonas verdes privadas", regulándose su uso y aprovechamiento por las condiciones establecidas para dichas zonas, en las presentes Ordenanzas. De dichas áreas libres se dedicará el aprovechamiento de vehículos la superficie necesaria para que existan dos plazas por vivienda con un mínimo de quince metros cuadrados (15 m²) por plaza, pudiéndose deducir el número de plazas que existan en el interior del edificio.

c) Alturas.

Se permite la construcción de una planta baja y una planta elevada, pudiendo existir sótanos y semisótanos no vivideros. La planta elevada tendrá como máximo el setenta (60%) por ciento de superficie de la baja. La altura total será de ocho (8) metros. La altura mínima de pisos (de suelo a techo) será de dos metros sesenta centímetros (2,60) en plantas bajas, de cincuenta y cinco centímetros (0,55) en plantas elevadas, y de dos metros veinte centímetros (2,20) en sótanos. Respecto a las construcciones por encima de la altura máxima se autorizan las previstas en las condiciones generales de edificación del Plan General.

d) Retranqueos.

Toda la construcción guardará un retranqueo mínimo de cinco (5) metros con las calles de entrada a la parcela y de cuatro (4) metros con las parcelas colindantes. Se admitirá la construcción de edificios adosados y medianeros, formando calañas o agrupaciones, cuando pertenezcan a un mismo promotor o exista documento notarial que acredite el necesario acuerdo con el propietario colindante y se haya presentado y aprobado el correspondiente proyecto del conjunto.

e) Condiciones de uso.

Las edificaciones construidas en estas parcelas, deberán estar destinadas al único fin de vivienda unifamiliar, no autorizándose ninguna clase de comercios, industrias y actividades similares. Las viviendas cumplirán las condiciones generales de Plan General.

f) Placetas contra instalaciones depurativas.

Los propietarios de las parcelas destinadas a uso de vivienda unifamiliar, podrán construir una piscina para su uso particular con prohibición absoluta de explotación pública. Deberá disponer de estación depuradora de agua y desagüe a la red de saneamiento.

No se permitirá la construcción de frentones dentro de las parcelas. Tan solo durante el período de tiempo que duren las obras de edificación de la parcela, se permitirá en la misma el almacenamiento o depósito de materiales.

g) Condiciones estéticas y ambientales.

Las construcciones deberán atender a lo establecido en las condiciones generales de edificación del Plan General.

g-1) Cerramientos de parcelas.

1.- Los cerramientos o vallados permanentes de jardines o espacios privados que dan a vía pública o espacios libres, serán diseños o con vegetación, pudiendo llevar como máximo un murete de filicie no superior a 0,60 m de alto, con pilares, postes o maldones en su caso, de hasta 2,20m de alto, y entre ellos, celosí o elemento transparente.

2. Los cerramientos de linderos privados cumplirán lo siguiente:

- a) Hasta 3 m de distancia, a contar desde el lindero o vía pública, cumplirá las condiciones del apartado anterior.
- b) A partir de dicha distancia, podrá ser macizo y tener una altura máxima de 2,50m.

3. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos punzantes o cortantes, que puedan causar lesiones a personas o animales.

Con carácter obligatorio el indicado cerramiento tendrá como mínimo dos puertas, una para personas y otra para vehículos con la anchura suficiente a que se destinen. Se podrán unificar ambas puertas siempre que se mantenga el ancho de ambas unificado.

g-2) Cubiertas.

Se permitirán cubiertas planas e inclinadas con una pendiente máxima de 30°, los petos de cubiertas planas no excederán de 1,20 m de altura. Se prohíbe la instalación de materiales en las fachadas.

b) Condiciones higiénicas.

Las viviendas deberán atender a las condiciones contempladas en el capítulo 3 de las Normas Subsidiarias de término municipal.

h) Servicios e instalaciones de las edificaciones.

Agua. Toda vivienda deberá tener instalaciones interiores de agua corriente potable, siendo la asignación mínima diaria de 300 l/hab/día.

Electricidad. Será obligatoria la instalación necesaria interior para alumbrado y usos domésticos, así como la instalación de un punto de luz en cada posible acceso de la parcela. La instalación deberá cumplir con el Reglamento Electrotécnico de B.T. y las Normas específicas de la Compañía suministradora.

Saneamiento. Las aguas negras o sucias procedentes de los servicios de las viviendas deberán recogerse en tuberías impermeables y ventiladas y se conducirá al exterior de la parcela donde se consistiera a la red de alcantarillado de la urbanización.

j) Servicios urbanos.

La conservación de calles y servicios de abastecimientos de agua, electricidad y saneamiento, así como la limpieza, conservación de jardines y otros servicios comunes, correrá a cargo del Promotor de la urbanización, hasta la constitución de la entidad de conservación.

ORDENANZAS II

(Viviendas unifamiliares en conjuntos y agrupaciones adosadas).

Asimilable a Ordenanza AD

Regirá en las zonas AD 1, AD 2 y AD 3 de la urbanización.

Se permite la construcción de grupos de viviendas unifamiliares en fila o en agrupación, sobre zonas ajardinadas de uso común.

a) Parcela mínima y número de viviendas.

Se podrán segregar parcelas con una superficie mínima de cinco mil metros cuadrados (5.000 m²) para la edificación de grupos de viviendas unifamiliares, con un mínimo de 175 m² de parcela por vivienda, necesitando el proyecto de parcelación de la totalidad de la zona.

La construcción de una o más viviendas se ajustará al estudio de detalle o anteproyecto que previamente, se apruebe por la totalidad de la zona o parcela.

En cuanto al número máximo de viviendas, en cada zona, no se podrá sobrepasar lo especificado en el cuadro de adjudicación de viviendas antes indicadas.

b) Aproximación al terreno.

Cada grupo o fila de viviendas podrá ocupar hasta un cuarenta por ciento (40%) de la parcela, en planta baja, autorizándose la construcción de tres plantas, con un volumen máximo permitido de dos metros con diez centímetros cúbico por metro cuadrado (2,10 m³/m²) de parcela, equivalente a setenta centímetros cuadrados por metro cuadrado (0,70 m²/m²) de parcela.

Las superficies no susceptibles de ser edificadas, se considerarán afectas, de modo permanente, a la calificación de "zonas verdes privadas", regulándose su uso y aprovechamiento por las condiciones establecidas para dichas zonas, en las presentes Ordenanzas. De dichas áreas libres se dedicará a aparcamientos de vehículos la superficie necesaria para que existan una plaza por vivienda, con un máximo de quince metros cuadrados (15 m²) por plaza, pudiéndose deducir del total requerido, el número de plazas que existan en el interior de los edificios.

e) Alturas:

La altura máxima de las edificaciones, será de tres plantas. En ningún caso, la altura total de las edificaciones, podrá ser superior a diez metros (10 m). Se autorizan los sótanos y semisótanos no vivideros.

La altura mínima de pisos de suelo de techo será de dos metros sesenta centímetros (2,60 m) en plantas bajas, de dos metros cincuenta centímetros (2,50 m) en plantas elevadas, y de dos metros veinte centímetros (2,20 m) en sótanos. Respecto a construcciones por encima de la altura máxima, es de aplicación las previstas en las condiciones generales de edificación del Plan General.

d) Retranqueos:

En cada vivienda unifamiliar la distancia mínima desde cualquier punto del edificio a los límites de la parcela adyacente a calles públicas y la separación con los linderos de otras parcelas no será inferior a la mitad de la altura de la edificación, tal como se ha definido en el párrafo c) ni menor de cuatro metros (4 m). Las parcelas que sean medianeras entre sí quedarán exentas de cumplir el retranqueo a que obliga la segregación de parcelas, previo acuerdo notarial de adosamiento y redondeándose el correspondiente Estudio de Detalle, en el que deberá justificarse, además de la ordenación que proponga dicho documento, que el frente de fachada resultante de la unión entre parcelas no sea superior al que resulte de la aplicación de las condiciones de retranqueo a las parcelas originales del Plan Parcial y que la ordenación de volúmenes propuesto no disminuya la permeabilidad del frente de costa respecto de la que resultara con las parcelas originales del Plan Parcial.

e) Condiciones de cubo:

Los edificios que se construyan en esta zona, se dedicarán exclusivamente a viviendas unifamiliares, admitiéndose también, por cada cinco mil metros cuadrados (5.000 m²) de parcela, el establecimiento de un club social, de una sola planta y superficie inferior a trescientos metros cuadrados (300 m²), independiente de los edificios dedicados a vivienda. La superficie ocupada por este club y su volumen construido, serán computables a todos los efectos.

f) Piscinas y otras instalaciones deportivas comunitarias:

Los promotores de las zonas o parcelas o los propietarios de los edificios, en comunidad, podrán construir en las áreas verdes privadas de cada zona y por cada cinco mil metros cuadrados (5.000 m²) de parcela, un núcleo deportivo con piscinas y pequeñas instalaciones deportivas para su uso particular, con prohibición absoluta de su explotación pública.

La piscina, deberá disponer obligatoriamente de una estación depuradora para conseguir la depuración del agua de la misma y su recirculación en las debidas condiciones higiénicas.

Todas las instalaciones deportivas, incluida la piscina, no podrán ocupar una superficie superior al veinticinco por ciento (25%) de la total de la zona o parcela.

g) Condiciones estéticas y ambientales:

g-1) Cerramientos de parcelas.

g-2) Cubiertas.

b) Condiciones higiénicas:

f) Servicios e instalaciones de las edificaciones:

D) Servicios urbanos:

Los apartados g), h), i) y j) cumplirán idénticas condiciones que las indicadas en los mismos apartados de la Ordenanza I, salvo en lo que se refiere a aparcamientos que se regirá por lo establecido en el apartado b) de la presente Ordenanza II.

k) Condición especial de compatibilidad con la Ordenanza III (A):

Cuando a voluntad de los promotores, las actuaciones parciales o totales que se efectúen en las parcelas a las que es de aplicación esta Ordenanza II, se asemejen a la tipología de la Ordenanza III (A), estas regirán por lo establecido en la Ordenanza III con las siguientes modificaciones:

a) La agrupación máxima del terreno con la edificación será el 40% de la superficie de parcela.

b) La edificabilidad aplicable será la de la Ordenanza original es decir 0,70 m²/m².

c) La altura máxima de la edificación será de 4 plantas y 13 metros.

ORDENANZA III

(Viviendas colectivas en bloque de Altura-Apartamentos)

Asimilable la Ordenanza A

Regirá en las zonas A.1, A.2, A.3, A.4, A.5, A.6, A.6.2, A.6.3, A.7.1, A.7.2, A.7.3, A.7.4, A.8.2 y A.8.4 de la urbanización.

Se permite la construcción de viviendas colectivas (apartamentos) en bloques de altura, con la posibilidad de locales comerciales, en planta baja.

a) Parcela mínima y número de viviendas:

La superficie mínima de parcela que se admite en esta es de cinco mil metros cuadrados (5.000 m²), necesitándose en este caso Proyecto de Parcelación de la totalidad de la zona.

La construcción de cualquier edificio se ajustará a Estudio de Detalle que previamente se aprueba para la totalidad de la parcela o de la zona.

En cuanto al número máximo de viviendas en cada zona o parcela segregada, no se podrá sobrepasar lo especificado en el cuadro de adjudicación de viviendas antes indicadas en el punto 2.4.

b) Aprovechamiento del terreno:

En las zonas A.1, A.2, A.3 y A.8.2, A.8.3 y A.8.4 la ocupación máxima será de treinta por ciento (30%) y en las zonas A.4, A.5, A.6.1, A.6.2, A.6.3, A.6.4, A.7.2, A.7.3 y A.7.4 la ocupación máxima será de cuarenta por ciento (40%). El índice máximo de edificabilidad, será en todas las zonas, de dos metros con setenta centímetros cúbicos por metro cuadrado (2,70 m³/m²) de parcela, equivalente a noventa centímetros cuadrados por metro cuadrado (0,90 m²/m²)

Las superficies no susceptibles de ser edificadas, se considerarán afectas, de modo permanente, a la calificación de "zonas verdes privadas", regulándose su uso y aprovechamiento por las condiciones establecidas para dichas zonas en las presentes Ordenanzas. De dichas áreas libres se dedicará a aparcamiento de vehículos la superficie necesaria para que existan dentro de la parcela una plaza de aparcamiento por cada 150 m² edificables con una superficie por plaza, de 15 m², pudiendo deducir del total requerido, el número de plazas que existan en el interior de los edificios, siempre que como mínimo quede un veinte por ciento (20%) de plazas exteriores.

Ayuntamiento de El Ejido

REVISIÓN ADAPTACION P.G.O.U. DE EL EJIDO.

Fichas de Suelo Urbano con Ordenanzas Específicas OE

Área de Reporte: OE-53M

ORDENANZAS

e) Árboles:

La altura máxima de las edificaciones será de cinco (5) plantas en las zonas A1, A2, A3, A8.1, A8.2, A8.3 y A8.4 y de cuatro (4) plantas en las zonas A4, A5, A6.1, A6.2, A6.3, A6.4, A7.1, A7.2, A7.3 y A7.4 por ser estas zonas las que rodean la línea de agua proyectada a las áreas solísticas. La altura máxima de las edificaciones definida conforme al artículo correspondiente del P.G.O.U. podrá ser superior a dieciséis (16) metros en las zonas A1, A2, A3 y A8.2, A8.3 y A8.4 y a trece (13) metros en las zonas A4, A5, A6.1, A6.2, A6.3, A6.4, A7.1, A7.2, A7.3 y A7.4. Respecto a construcciones por encima de las alturas máximas se autorizan las previstas en el artículo correspondiente del P.G.O.U. Para el caso, que se simultanee la edificación con conjuntos adosados, éstos no superarán en ningún caso las tres plantas (3m).

La altura de pisos no será nunca inferior a dos metros con cincuenta centímetros (2,50 m) en plantas sobre rasante y a dos metros veinte centímetros (2,20 m) en plantas de sótano o semisótano.

d) Áticos:

En las zonas A6.1, A6.2, A7.1, A7.2, A7.3 y A7.4 se permite la construcción de planta ático.

Se define planta ático a la planta última del edificio, cuando su superficie construida es inferior a la de los pisos de fachada del edificio, un mínimo de 3,00 metros.

La altura mínima interior tendrá las mismas limitaciones que las plantas de piso.

Se permitirá la construcción de ático sin que se rebase en más de 3,00 metros la altura máxima autorizada en la zona, contabilizándose dentro de la superficie construida total.

e) Retranqueros:

La distancia mínima desde cualquier punto del edificio, a los límites de la parcela adyacente a calles públicas y a la separación con los linderos de otras parcelas no será inferior a la mitad de la altura de la edificación, tal y como se ha de definir en el apartado c) ni menor de cuatro metros (4 m). En las zonas A2, A3, A4, A5, A8.1, A8.2, A8.3 y A8.4 el retranqueo de la edificación a los linderos de dichas zonas con las zonas adyacentes y el paseo marítimo, será igual a la altura del edificio, y con la Z.M.T. como mínimo los 100 (cero) metros estipulados en la vigente Ley de Costas y cuanto determinen sus artículos 24, 25 y 26. Las parcelas que sean medianeras entre sí, quedarán exentas de cumplir el retranqueo al que obliga la segregación de parcelas previo acuerdo notarial de adosamiento y reduciéndose el correspondiente Estado de Detalle, con las condiciones establecidas en el apartado d) de la Ordenanza II del Plan Parcial.

Se admite la construcción de edificios adosados y medianeros, firmados cadenas o agrupaciones cuando pertenezcan a un mismo promotor e exista documento notarial que acredite el necesario acuerdo con el correspondiente proyecto del conjunto.

f) Condiciones de uso:

Los edificios que se construyan en estas zonas se dedicarán exclusivamente a viviendas solísticas en bloques de albar, en disposición abierta, admitiéndose también por cada cinco mil metros cuadrados (5.000 m²) de parcela, el establecimiento de un club social de una sola planta y superficie inferior a trescientos metros cuadrados (300 m²), independientemente de los edificios dedicados a vivienda. La superficie ocupada por este club y su volumen construido, serán compatibles con todos los efectos.

Las plantas bajas de los edificios podrán ser difusas, sobre pilares, no computándose en este caso como volumen, salvo las áreas cerradas necesarias para portales, escaleras, ascensor y servicios comunes, computándose éstas. También podrán utilizarse las plantas bajas para viviendas quedando en este caso el suelo de las mismas a un metro (1,00m) sobre el terreno o acera.

Podrá igualmente, admitirse la utilización de las plantas bajas de los edificios para locales comerciales de más de treinta metros cuadrados (30 m²) por local, hasta un total no superior a veinte por ciento (20%) de la superficie total de la planta de la zona o parcela. Estos locales podrán situarse a la misma rasante del terreno o acera.

Se podrán construir sótanos o semisótanos dedicados a trasteros o garaje de las viviendas

e) Piscinas y otras instalaciones deportivas comunitarias:

b) Condiciones estéticas y ambientales:

b.1) Cerramientos de parcelas.

b.2) Cubiertas.

b.3) Posición de los edificios.

Para cumplir lo que establece la actual Ley de Costas (art. 301/b) y posibilitar el uso de la línea de agua interior proyectada, por las aves acuáticas que la frecuentan, las edificaciones que se sitúan en primera línea, deberán poseer una configuración marcadamente rectangular, con sus lados mayores situados perpendicularmente a la línea de costa, de modo que la separación entre las edificaciones sea la máxima posible.

f) Condiciones higiénicas:

j) Servidumbre e instalaciones de las edificaciones.

k) Servidumbres urbanas.

Los apartados (j), (k), (l) y (m), cumplirán idénticas condiciones que las indicadas en los correspondientes de igual letra, de la Ordenanza II, salvo en lo que se refiere al número de aparcamientos que se regirá por lo establecido en el apartado (b) de la presente Ordenanza III.

l) Condiciones especiales de compatibilidad con la Ordenanza II (AOI)

Cuando a voluntad de los promotores, las actuaciones parciales o totales que se efectúen en las parcelas a las que le es de aplicación esta Ordenanza III, se asemeje a la tipología de la Ordenanza II (AOI) estas se regirán por lo establecido en la Ordenanza II, excepto el índice máximo de edificabilidad que seguirá siendo el asignado en su Ordenanza III original, es decir, 0,90m²/m².

ORDENANZA IV

(Hotels de viajeros) Asmíjable a la Ordenanza A

Regirá en las zonas H.1, H.2, H.3 y H.4 de urbanización.

Se permite la construcción de edificios destinados a hoteles de viajeros y todos los tipos de alojamientos turísticos que contemplan la Reglamentación de la industria hotelera, vigente.

a) Parcelación y número de alojamientos:

Las zonas hoteleras de este Plan Parcial podrán dividirse en dos parcelas cada una, previa aprobación del Proyecto de Parcelación correspondiente.

El número máximo de habitaciones y camas hoteleras en cada zona viene definido en el cuadro de Población máxima.

b) Área mínima del terreno:

Los índices máximos de ocupación de cada parcela, por la edificación, serán de un veinte por ciento (20%) en las zonas H.1 y H.2, y de un cuarenta por ciento (40%) en las zonas H.3 y H.4, aplicados a los porcentajes sobre las superficies netas de las parcelas.

Los índices máximos de edificabilidad, aplicados sobre la superficie neta de las parcelas será, de tres metros setenta y cinco centímetros cúbicos por metro cuadrado (3,75 m³/m²) de parcela, equivalente a un metro veinticinco centímetros cuadrados por metro cuadrado (1,25 m²/m²) de parcela.

Las superficies no susceptibles de ser edificadas, se considerarán afectas de modo permanente, a la calificación de "zonas verdes privadas" regulándose su uso y aprovechamiento por las condiciones establecidas para dichas zonas en las presentes Ordenanzas. De dichas áreas libres se dedicará a aparcamiento de vehículos la superficie necesaria para que exista una plaza de aparcamiento cada tres habitaciones dobles o cada 6 plazas hoteleras, pudiéndose deducir de las plazas requeridas, las que existan en el interior de los edificios siempre que, como mínimo, quede un cincuenta por ciento (50%) de plazas exteriores.

Ayuntamiento de El Ejido

REVISIÓN ADAPTACIÓN P.G.O.U. DE EL EJIDO.

Fichas de Suelo Urbano con Ordenanzas Específicas OE

Área de Reporte: OE-5-M

ORDENANZAS

e) **Alturas.**

La altura máxima de las edificaciones en las zonas H.1., H.2, H.3 y H.4 no podrá ser superior a ses (6) plantas o diecinueve metros (19,00m).

Por encima de la altura máxima solamente se autoriza la construcción permitida en las condiciones generales de edificación contenidas en las Ordenanzas del Plan General.

La altura de piscas cumplirá con la exigida en la Reglamentación Hotelera vigente.

d) **Retranqueos.**

La distancia mínima desde cualquier punto del edificio a los linderos con las parcelas adyacentes y con el paseo marítimo será igual a la altura del edificio, tal como se ha definido en el apartado c). En el resto de los linderos el retranqueo será de diez metros (10 m) o la mitad de la altura del edificio.

e) **Condiciones de uso.**

Los edificios que se construyan en estas zonas se dedicarán a hoteles en cualquier de las variantes reglamentadas en la industria hotelera, incluyendo también servicios anejos, como apartamentos y viviendas de personal al servicio del establecimiento hotelero. También podrán dedicarse las plantas bajas a locales comerciales de índole turística.

f) **Piscinas y otras instalaciones deportivas comunitarias.**

Se permite la construcción de piscinas de la capacidad adecuada al número de habitaciones de cada hotel, debiendo disponer de estación depuradora de agua, desagüe a la red de saneamiento, servicios sanitarios y botiquín; opcionalmente podrán disponer de cafeterías, bares o restaurantes anejos cumpliendo todo ello con la reglamentación exigida para piscinas.

Como otras instalaciones deportivas en estas zonas se permiten la construcción de tenis u otras pistas polideportivas, excepto frontones. Asimismo se autorizan campos de golf, boleras, etc.

Todas las construcciones exteriores computarán a efectos de volumen de acuerdo con su superficie edificable y cumplirán con las condiciones de retranqueo exigidas para la parcela.

g) **Condiciones estéticas y ambientales.**

g-1) Cerramientos de paredes.

g-2) Cubiertas.

g-3) Postición de las edificaciones.

h) **Condiciones higiénicas.**

i) **Servicios e instalaciones.**

j) **Servicios urbanos.**

Los apartados g.1), g.2), g.3), h), i) y j) cumplirán idénticas condiciones que las indicadas en los correspondientes de igual letra, de la Ordenanza III, salvo en lo que se refiere al mínimo de aparcamientos que se regirá por lo establecido en el apartado b) de la presente Ordenanza IV.

Los apartados h) e i) cumplirán además las exigencias de la Reglamentación de la Industria Hotelera vigente, para esta Comunidad Autónoma.

ORDENANZA X.

(Equipamiento Comercial). Asumible a la Ordenanza A.

Regirá en las zonas E.5 y E.6 de la urbanización. Se permiten edificios e instalaciones propias de todo Centro Cívico-Comercial.

a) **Zonificación.**

La superficie mínima de parcela que se admite en estas zonas es de dos mil metros cuadrados (2.000 m²), necesitándose en este caso Proyecto de Parcelación de la totalidad de la zona.

La construcción de cualquier edificio se ajustará al estudio de detalle ó anteproyecto que, previamente, se apruebe para cada parcela.

b) **Aprovecha miento del terreno.**

Los índices máximos de ocupación de cada parcela, por la edificación, serán de un cuarenta por ciento (40%) aplicado sobre la superficie neta de manila.

Los índices máximos de edificabilidad aplicado sobre la superficie neta de las parcelas, serán de cuatro metros veinte centímetros cúbicos por metro cuadrado (4,20 m³/m²) de parcela, equivalente a un metro cuadrado centímetros cuadrados por metro cuadrado (1,40 m³/m²) de parcela.

Las superficies no susceptibles de ser edificadas se considerarán afectas, de modo permanente, a la calificación de "zonas verdes privadas", regulándose su uso y aprovechamiento por las condiciones que establecen para las mismas las presentes Ordenanzas. De dichas áreas libres se dedicará a aparcamiento de vehículos la superficie necesaria para que en un una plaza cada cinco o quince metros cuadrados (11,5 m²) edificables.

c) **Alturas.**

La altura máxima de la edificación en estas parcelas será de cuatro (4) plantas o trece metros (13 m).

Por encima de la altura máxima se autorizan las construcciones previstas en las condiciones generales de edificación de las ordenanzas del Plan General.

La altura mínima libre entre suelo será de tres metros cincuenta centímetros (3,50 m) en planta baja, tres metros (3 m) en planta primera y dos metros cincuenta centímetros (2,50 m) en plantas segunda, tercera y cuarta.

d) **Retranqueo.**

La distancia de cualquier punto del edificio, a los límites de la parcela adyacente a calles públicas y la separación con los linderos de otras parcelas no será inferior a la altura del edificio ni menor de 1) metros.

En el lindero de estas dos zonas E.5 y E.6 con la playa se creará una zona verde privada que lindará la edificación cincuenta metros (50 m) de dicho lindero.

e) **Condiciones de uso.**

Los edificios que se construyan en estas zonas se dedicarán a comercios, oficinas, salas de espectáculos, discotecas, bares, cafeterías, restaurantes, locales recreativos y demás actividades del sector terciario.

La superficie útil de cada local destinado a estos usos no será inferior a treinta metros cuadrados (30 m²).

Además de los usos anteriores considerados como preferentes y que podrán ocupar todas las plantas, se autoriza el uso hotelero para alojamiento en sus variedades de pensiones ó residencias apartamentos, en plantas primera, segunda y tercera, utilizando la planta baja solamente para accesos y conserjería.

En estas dos zonas E.5 y E.6, con una superficie total neta de solar de solar de veinte mil quinientos ochenta metros cuadrados (20.580 m²), está incluida la superficie de once mil doscientos metros cuadrados (11.200 m²) exigida para equipamiento comercial, siendo en este caso de uso privado.

f) **Piscinas y otras instalaciones deportivas.**

Se permiten en estas zonas.

g) **Condiciones estéticas y ambientales.**

Las correspondientes a las condiciones generales de edificación contenidas en las ordenanzas del Plan General.

g.1) Cerramiento de parcela. No se autoriza.

Ayuntamiento de El Ejido

REVISIÓN ADAPTACIÓN P.G.O.U. DE EL EJIDO.

Fichas de Suelo Urbano con Ordenanzas Específicas OE

Área de Reparto: OE-5-M

ORDENANZAS

- e-2) **Cubiertas.** Igual que Ordenanza 1.
- b) **Condiciones higiénicas.**
Las correspondientes a las condiciones generales de edificación contenidas en las ordenanzas del Plan General.
- f) **Servicios e instalaciones:**
Los exigidos para el sector terciario y la industria hotelera.
- j) **Servicios urbanos.**
Igual que Ordenanza 1.

- f) **Piscinas y otras instalaciones deportivas.**
No se permiten en estas zonas.
- g) **Condiciones estéticas y ambientales.**
Las de las condiciones generales de edificación de las ordenanzas del Plan General.
 - g.1.) **Cerramientos de parcelas.** Igual que Ordenanza 1.
 - g.2.) **Cubiertas.** Igual que Ordenanza 1.
- b) **Condiciones higiénicas.**
Las de las condiciones generales de edificación de las ordenanzas del Plan General.
- h) **Servicios e instalaciones:**
Los exigidos para el sector terciario.

ORDENANZA VI

(Servicios propios de la urbanización)

Regirá en las zonas S.1 y S.2 de la urbanización. Estas zonas se reservan para servicios propios de la urbanización.

- a) **Parcelación.**
No se considera en esta Ordenanza.
- b) **Aprovechamiento del terreno.**
Los índices máximos de ocupación por la edificación, en estas zonas, serán de un cincuenta por ciento (50%) de la superficie neta de cada zona.
Los índices máximos de edificabilidad sobre las superficies netas de cada zona serán de los metros ciento cuarenta y ocho, cincuenta metros cúbicos por metro cuadrado (7,148 m³/m²) de parcela, equivalente a setecientos dieciséis centímetros cúbicos por metro cuadrado (0,716 m³/m²) de parcela.
Las superficies no susceptibles de ser edificadas se considerarán afectas, de modo permanente, a la calificación de "zonas verdes privadas", regularde su uso y aprovechamiento por las condiciones que establecen para las mismas, las presentes Ordenanzas. De dichas áreas libres se dedicará a aparcamientos de vehículos la superficie necesaria para que exista una plaza cada ciento quince metros cuadrados (115 m²) edificables.
- c) **Alturas.**
La altura máxima de la edificación en estas zonas será de dos (2) plantas u ocho metros (8 m), medidos conforme a las condiciones establecidas en las ordenanzas del Plan General.
Por encima de la altura máxima se autorizan las construcciones previstas en las condiciones generales de edificación contenidas en las ordenanzas del Plan General.
La altura mínima libre entre suelo y techo será de tres metros (3 m) en planta baja y los metros cincuenta centímetros (2,50 m) en planta primera.
- d) **Retranqueos.**
La distancia mínima desde cualquier punto del edificio, a los límites de la parcela no será inferior a la mitad de la altura del edificio, ni menor de cuatro metros (4 m).
- e) **Condiciones de uso.**
Estas zonas se reservan para que la propiedad construya sus instalaciones y servicios de administración, promoción, vigilancia, mantenimiento, etc.
Concretamente la zona S.1. se reserva para edificios de oficinas de administración, ventas, piso piloto, salas de recepción y de reuniones para las firmas comunales de propietarios, cafeterías, etc.
La zona S.2 se reserva para edificios de mantenimiento de las instalaciones con oficinas, talleres, etc., y para la ubicación de la estación depuradora de aguas residuales y el depósito de agua afluyente, de dicha depuradora, para el riego de la urbanización.

ORDENANZA VII

(Equipamiento docente, social y deportivo).

Regirá en las zonas E.1, E.2, E.3, E.4, E.7 y E8.

- a) **Parcelación:**
No se considera en esta ordenanza.
- b) **Aprovechamiento del terreno.**
En estas zonas se sitúan las reservas exigidas para equipamiento docente, social y deportivo.
En el siguiente cuadro se puede ver la distribución de estos equipamientos públicos, en cada zona, con las superficies netas de proyecto las mínimas exigidas, así como la ocupación máxima aconsejable.

GUARDIAS VIEJAS

Áreas de Reparto

OE-4-GV

Área de Reparación OE-4-GV

PARCELAS	SUPERF.		TECHO	Nº MÁX. VIV.	Nº APARC*	ORDENANZAS		TEJEDOR				
	m ²	m ²				Habitaje	Club Social	Superf. Parcela	Superf. Parcela	Superf. Parcela	Superficie	
P. 1	7.703,00	2.250	152	24	0	7.703,00	2.250	2.250	1.578	1.578	1.578	1.578
P. 2	2311,00	152	7	7	0	2311,00	152	152	152	152	152	152
P. 3	11.403,00	4.250	29	29	0	11.403,00	4.250	4.250	4.250	4.250	4.250	4.250
P. 4	4.202,00	2.000	6	6	0	4.202,00	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000
P. 5	8.576,00	4.600	15	17	0	8.576,00	4.600	4.600	4.600	4.600	4.600	4.600
P. 6	2.602,00	1.214	5	5	0	2.602,00	1.214	1.214	1.214	1.214	1.214	1.214
P. 7	3.719,00	4.354	7	0	3.719,00	3.719,00	4.354	4.354	4.354	4.354	4.354	4.354
P. 8	8.526,00	3.709	0	0	0	8.526,00	3.709	3.709	3.709	3.709	3.709	3.709
TOTAL EDIF.	62.478,00	30.396	124	106	0	62.478,00	30.396	30.396	30.396	30.396	30.396	30.396
14	3.205,00											
15	1.006,00											
16	902,00											
17	520,00											
18	520,00											
TOTAL ESQUELETO	11.674,00											
19	2.081,00											
TOTAL D.D.T.A.C.	2.081,00											
TOTAL D.D.T.A.C.	11.593,00											
VALER	221.824,00											
TOTAL EFECTIVO	1.021.483,00											

*Número de aparcamiento a realizar en el interior de la parcela.

NOTAS: Ordenanzas específicas según Plan Parcelar aprobado.
Por orden de un sector con planeamiento aprobado, se establece el aprovisionamiento del planeamiento urbanístico.

OE-4-GV E:1/5000



Ayuntamiento de El Ejido

REVISION ADAPTACION P.G.O.U. DE EL EJIDO.

Fichas de Suelo Urbano con Ordenanzas Específicas OE

MATAGORDA

Áreas de Reparto

OE-1-AS-MA

Área de Reparación OE-1-AS-MA

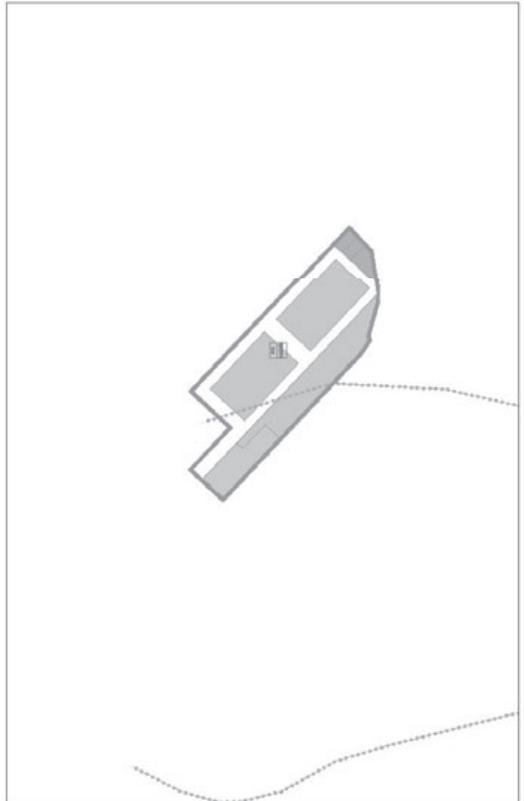
PARCELAS	SUPERF.		TECHO		Nº MAX. VIV.		Nº APARC.		ORDENANZAS						TELEFONOS							
	m ² .	m ² .	m ² .	m ² .	Unid.	Unid.	Unid.	Unid.	C1	C2	C3	UE2	UE1	UE3	UE4	UE5	UE6	UE7	UE8	UE9	UE10	
P1	4.990,68	3.521,95	0	24	24							4860,29										3.521,95
P2	5.000,53	3.530,38	0	24	24							5000,53										3.530,38
P3	5.113,04	4.160,53	0	28	28							5113,04										4.160,53
TOTAL ORD.	15.294,25	11.212,81	0	76	76	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.374,86	0,00	11.212,81								
U.V.	2.852,07																					
TOTAL ESP. U.L.	2.852,07																					
DEPORTIVO D.	574,44																					
COMERCIAL C.	286,43																					
SOCIAL S.	286,43																					
TOTAL U.S.P.	1.137,30																					
TOTAL ORD./U.L.	4.035,33																					
VALES	9.539,88																					
TOTAL BICIDIA	28.820,68																					

*Reserva de aparcamiento a realizar en el interior de la parcela

NOTA: Por tratarse de un sector con planeamiento consolidado, se mantiene el aprovechamiento del planeamiento precedente.

OE-1-AS-MA

E:1/5000 N



BALERMA

Áreas de Reparto

OE-1-BA
OE-3-BA
OE-4-BA

Área de Reparación OE-4-BA

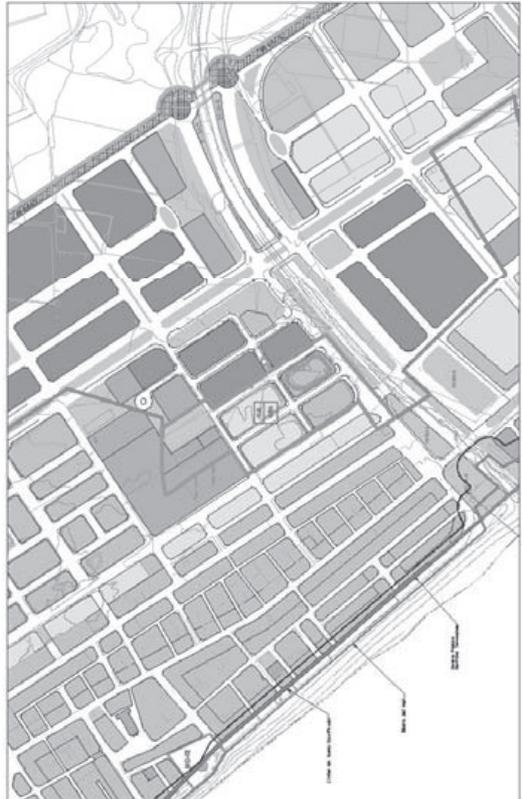
PARCELAS	SUPERF.		TECHO	M ² MAX. VIVI.	N ^o VIVI/ARC.	ORDENAMENOS			TECNICOS				
	m ²	m ²				C1	C2	C3	NO	NO	NO	NO	NO
1	2.374,63	3.443,07	15	15	15	0,04	607,28	1.600,27	1.742,07	1.825,35	2.071,60	0,02	31.606,81
2	1.542,08	2.237,25	10	10	10								3.443,07
3	2.374,63	3.443,07	15	15	15								2.237,25
4	2.374,63	3.443,07	15	15	15								1.542,08
5	2.374,63	3.443,07	15	15	15								2.374,63
6	2.374,63	3.443,07	15	15	15								2.374,63
7	2.374,63	3.443,07	15	15	15								2.374,63
8	1.600,27	2.237,25	10	10	10								3.084,77
9	1.742,07	2.496,14	11	11	11								3.084,77
10	1.825,35	2.646,04	11	11	11								3.206,04
TOTAL ORD.	18.390,20	25.877,85	165	165	165	0,04	607,28	5.170,01	12.075,11	2.071,60	0,02	31.606,81	
NO	2.500,80												
V1	419,79												
NO	1.713,21												
TOTAL ESP.LL	4.633,80												
ESP.	1.702,20												
TOTAL D.O.C.	1.706,20												
D.O.C.	337,10												
TOTAL S.P.S.	337,10												
S.P.S.	337,10												
TOTAL DOTAC.	8.117,80												
VIALES	18.390,20												
TOTAL SECTOR	45.100,00												

*Número de apartamiento a realizar en el interior de la parcela

NOTA: Por tratarse de un sector con parcelamiento concluido, se mantiene el aprovechamiento del parcelamiento actualizado.

OE-4-BA

E:1/5000 N



REVISIÓN ADAPTACIÓN P.G.O.U. DE EL EJIDO

- AUCME (Área Urbana Central del Municipio de El Ejido)

- Ejido Norte
 - SUT-42-EN
 - SUT-4-EN
 - SUT-6-EN
 - SUT-8-EN
- Ejido Sur
 - SUT-3ES
 - SUT-4ES
 - SUT-4ES
- Santo Domingo
 - SUT-16-SD
 - SUT-11-SD
- Tres Aljibes
 - SUT-4TA
- **Balerna**
 - SUT-2BA
- **Las Norñas**
 - SUT-9-ND
- **Matagorda**
 - SUT-2MA
- **Ensenada de San Miguel**
 - SUT-3SM

Se incluyen en este documento los Sectores de suelo Urbano n. Transición cuya Aprobación Definitiva se ha producido durante el periodo de tramitación el presente Plan General.
 En el texto figuran:
 - Planos de ordenación pormenorizada.
 - Cuadros-Resumen de características.
 El resto de determinaciones se remite a sus correspondientes expedientes que constan en el archivo municipal
 Corresponden a los sectores relacionados a continuación:

REVISIÓN ADAPTACIÓN P.G.O.U. DE EL EJIDO

EJIDO NORTE

- SUT-4-2-EN
- SUT-14-EN
- SUT-16-EN
- SUT-18-EN

FICHAS DE SUELOS URBANOS CON ORDENACIÓN APROBADA

Ficha: de Suelos Urbanos con Ordenación Aprobada

REVISIÓN ADAPTACIÓN P.G.O.U. DE EL EJIDO

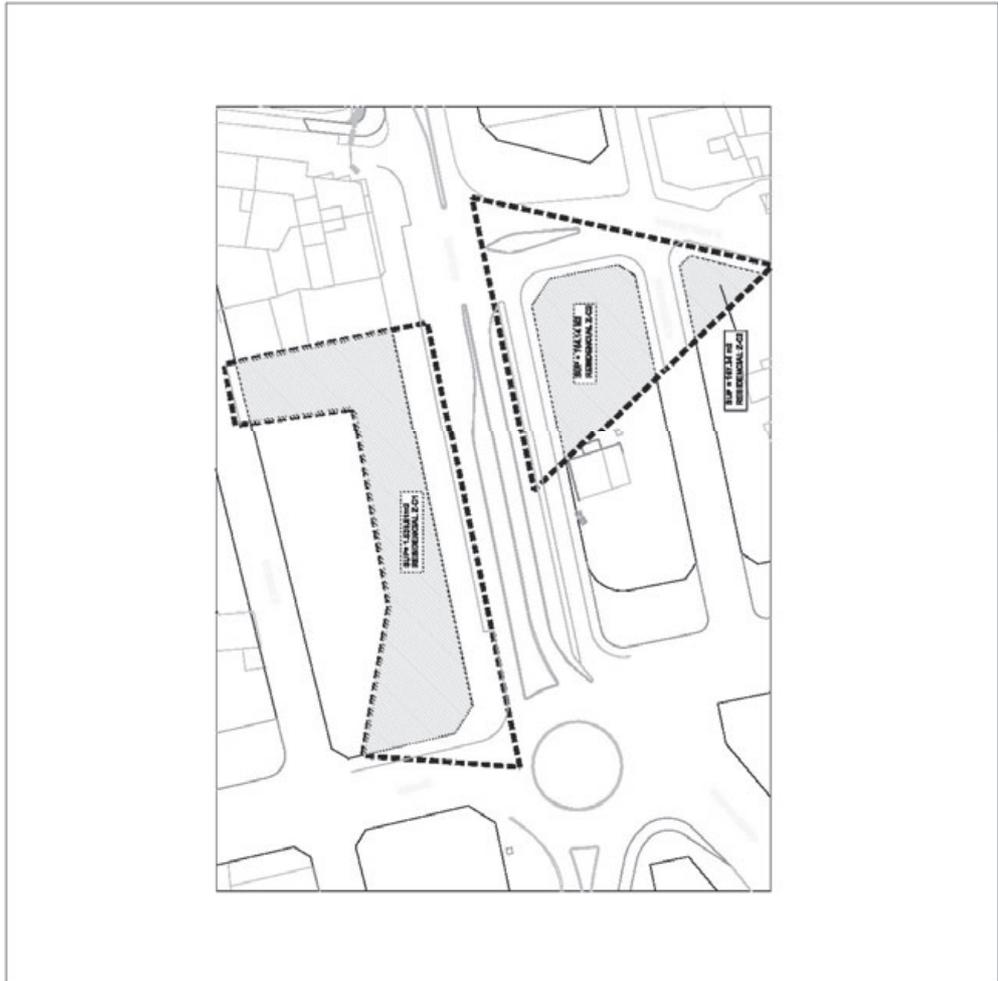
Ayuntamiento de El Ejido

CONDICIONES DE DRENACIÓN

E: 1/1000

ORDINACIÓN PORMENORIZADA (AD)

SUT-4-2-EN



SUT-14-EN

ORDENACIÓN FORMENORIZADA (AD)

E: 1/2000

CONDICIONES DE DEDRENACION



PARCELAS	SUPERF.		TICHO m2/parcela	ORDENANZAS		TECHOS (Coef. Homog.)				APRO. HOMOG.	
	m2. parcelas	m2. parcelas		C-3 m2. parcelas	C-3 m2. parcelas	Plur. C3 m2. parcelas	Plur. C3 m2. parcelas	A.E. Bm2 m2. parcelas	Coef. Loc. m2. parcelas	Coef. Loc. m2. parcelas	Luminario m2. parcelas
A	497,92	1.357,72	1.77,38	471,88	1.215,50	1.00	1,35	0,35	1,00		1.478,53
B	471,88	1.357,72	1.77,38	471,88	1.215,50			361,88			1.923,10
C	1.030,44	3.538,83	3,538,83	1.030,44	3.538,83						5.337,75
D	631,58	1.351,61	1,351,61	631,58	1.351,61						2.087,87
E	451,42	1.061,99	1,061,99	451,42	1.061,99						1.506,99
F	612,12	1.844,42	1,844,42	612,12	1.844,42						2.003,97
G	442,75	1.480,01	1,480,01	442,75	1.480,01						1.480,01
SUMA	13.857,00	1.823,97	2.874,14	3.397,30	6.566,92			799,80			15.400,00

ESPACIOS LIBRES	
ZONAS	m2
ZV1	204,11
ZV2	250,92
ZV3	68,23
ZV4	275,90
ZV5	408,37
ZV6	272,01
ZV7	335,85
SUMA	1.881,49

Ayuntamiento de El Ejido

REVISIÓN ADAPTACIÓN P.G.O.U. DE EL EJIDO

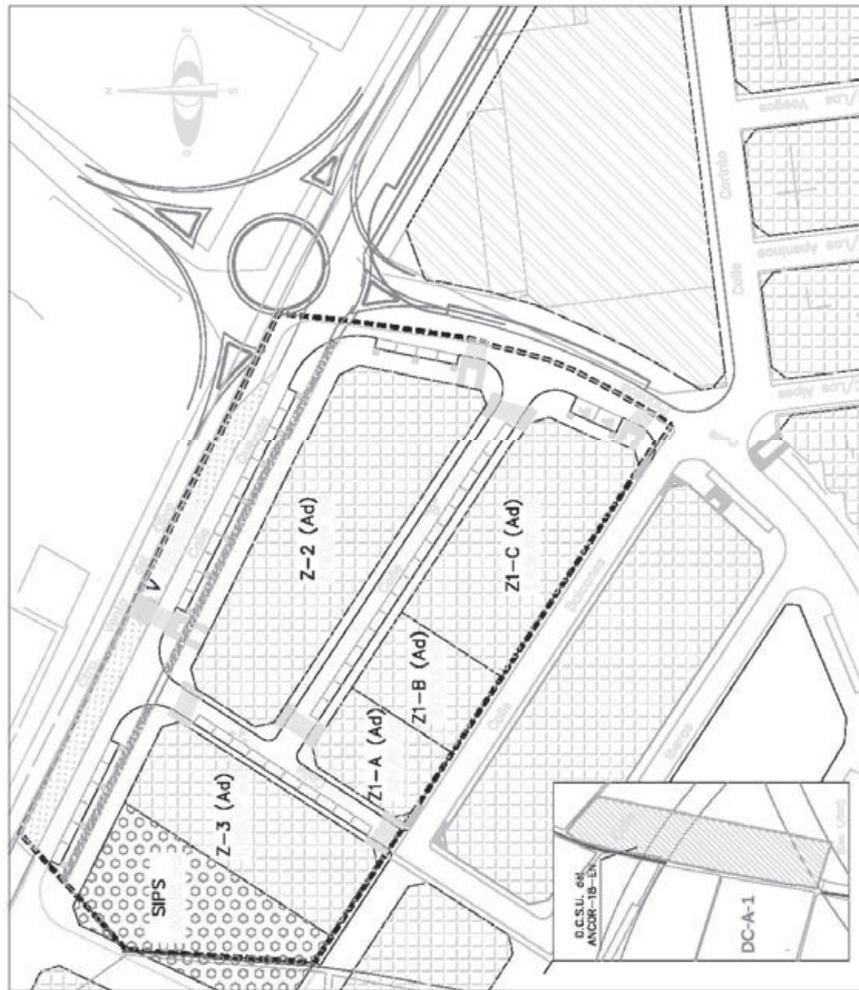
Ficha: de Suelos Urbanos con Ordenación Aprobada

SUT-18-EN

ORDENACIÓN PORMENORIZADA (AD)

E: 1/1000

CONDICIONES DE ORDENACIÓN



PARCELAS	SUPERFICIE		ECHO	Nº Apdos	ORDENANZAS		TECHOS		APROVECHAMIENTOS HOMOGENEIZADOS		
	m² Suelo	m² Const.			Ad	m² Suelo	Res Urbánitar	Def. Lic.	Def. Lic.	Luzativo	Aproy. Tipo
Z-1	2.426,81	1.770,00	19	2.426,81	8.100,00	0,97	7.985,73				
Z-2	2.193,04	1.283,00	16	2.193,04	7.290,10	0,97	7.219,16				
Z-3	1.159,17	1.067,00	16	1.159,17	1.711,90	0,97	1.860,54				
Tot. Edificable	5.779,02	4.120,00	51	5.779,02	17.119,00	0,97	16.985,43				

DOTACIONES	Solo (m2)
Esp. Libres	656,09
S.U.P.-S.	1.000,00
D.C.E.U.	2.302,00
Totales D.H.A.	3.957,99
VIALES	5.215,88
TOTAL UNIDAD	14.882,69

(*) Plazas de aparcamiento áreas al vicio.

FRANQUEO CONCERTADO núm. 41/63



SUMARIO

(Continuación del fascículo 4 de 7)

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios

PÁGINA

CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Anuncio de 15 de mayo de 2009, de la Delegación Provincial de Almería, por el que se hace pública la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 21 de mayo de 2008, recaída en el expediente que se cita, sobre revisión del Plan General de Ordenación Urbanística, del municipio de El Ejido (Almería).
(Continuación)

434

Número formado por siete fascículos

Jueves, 25 de junio de 2009

Año XXXI

Número 122 (5 de 7)

Edita: Servicio de Publicaciones y BOJA
CONSEJERÍA DE LA PRESIDENCIA
Secretaría General Técnica.
Dirección: Apartado Oficial Sucursal núm. 11. Bellavista.
41014 SEVILLA
Talleres: Servicio de Publicaciones y BOJA



Teléfono: 95 503 48 00*
Fax: 95 503 48 05
Depósito Legal: SE 410 - 1979
ISSN: 0212 - 5803
Formato: UNE A4

REVISIÓN ADAPTACIÓN P.G.O.U. DE EL EJIDO

EJIDO SUR

- SUT-3-ES
- SUT-6-ES
- SUT-8-ES

FICHAS DE SUELOS URBANOS CON ORDENACIÓN APROBADA

SUT-3-ES

ORDENACIÓN FORMENORIZADA (AD)

E: 1/1000

CONDICIONES DE ORDENACIÓN



Parcela	Superficie	Condición Substitución	Tiempo Substitución	Cod. Uso	Cod. Loteo	U.A.	Uso	Alto Máximo	Clasificación	Menor Área	Clasificación
871	482,00	1,000	194,00	1	1	194,00	Residencial PUEBLO	5,50m	CE	8	8
872	2.821,00	2,000	2.177,00	1	1	2.177,00	*	5,50m	CE	12	12
873	1.246,27	2,000	828,14	1	1	828,14	*	5,50m	CE	18	18
TOTAL	4.549,27	2,7000	3.179,14	1	1	3.179,14	*	5,50m	CE	18	18
* ARTICULO 148 DE LA P.G.O.U.											
874	413,00	1,000	400,00	1,7	1	1.000,00	*	8m	AM	4	4
875	202,00	1,000	200,00	1,7	1	400,00	*	8m	AM	2	2
876	202,00	1,000	200,00	1,7	1	400,00	*	8m	AM	2	2
TOTAL	817,00	1,000	800,00	1,7	1	2.000,00	*	8m	AM	8	8
* ARTICULO 148 DE LA P.G.O.U.											
877	194,72	-	-	-	-	-	-	-	AM	-	-
878	882,00	-	-	-	-	-	-	-	AM	-	-
TOTAL	1.076,72	-	-	-	-	-	-	-	AM	-	-
* ARTICULO 148 DE LA P.G.O.U.											
RED VIARIA											
879	100,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	100,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Ayuntamiento de El Ejido

REVISIÓN ADAPTACIÓN P.G.O.U. DE EL EJIDO

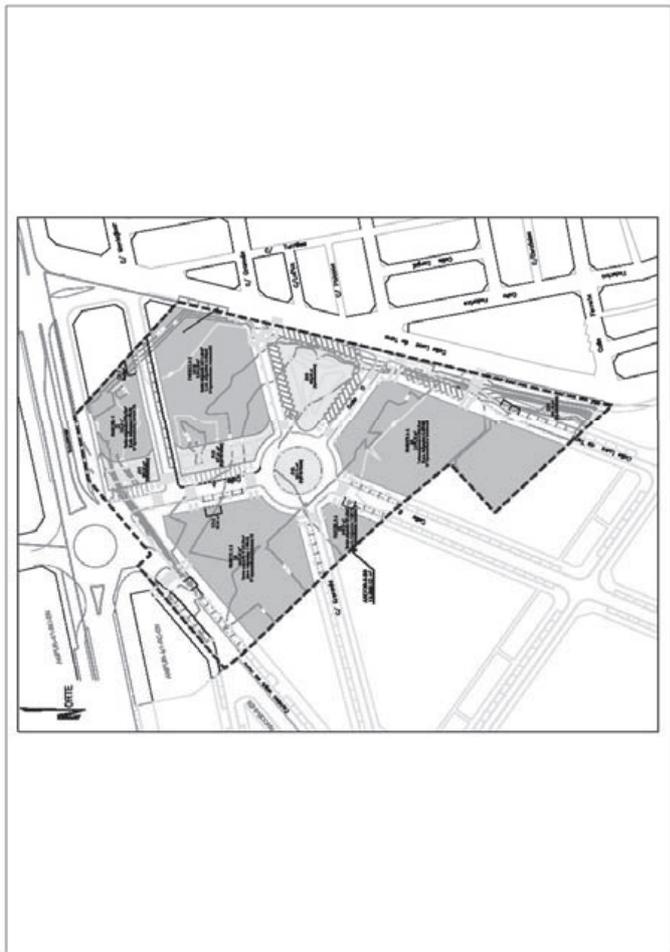
Ficha: de Suelos Urbanos con Ordenación Aprobada

SUT-6-ES

ORDENACIÓN FORMENORIZADA (AD)

E: 1/2000

CONDICIONES DE ORDENACIÓN



Ayuntamiento de El Ejido

REVISIÓN ADAPTACIÓN P.G.O.U. DE EL EJIDO

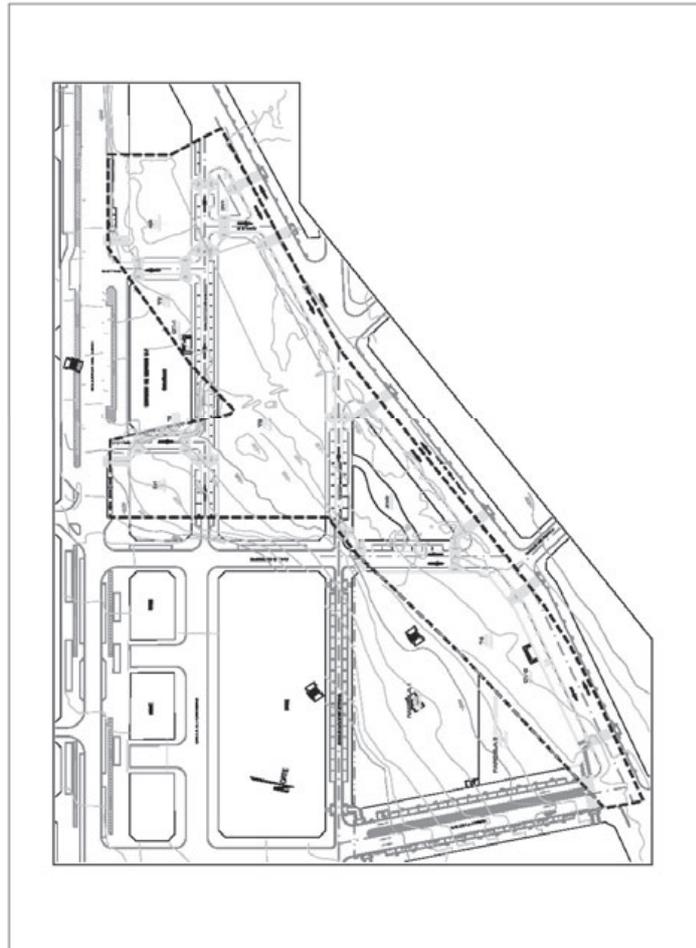
Ficha: de Suelos Urbanos con Ordenación Aprobada

SUT-8-ES

ORDENACIÓN FORMENORIZADA (AD)

E: 1/2000

CONDICIONES DE ORDENACIÓN



REVISIÓN ADAPTACIÓN P.G.O.U. DE EL ELJIDO

SANTO DOMINGO

- SUT-16-SD
- SUT-17-SD

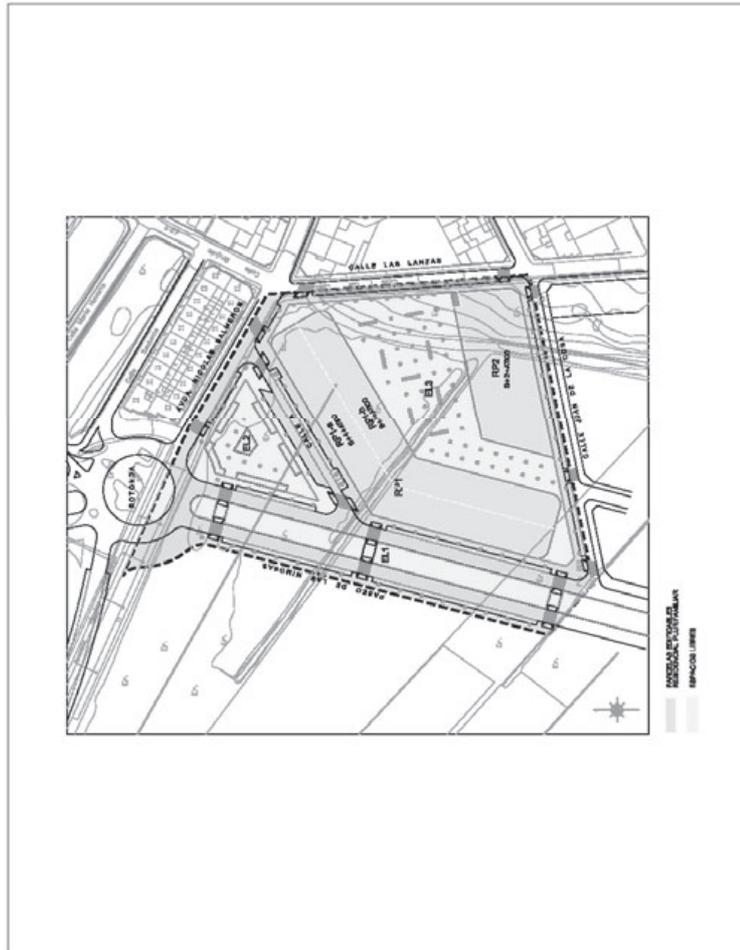
FICHAS DE SUELOS URBANOS CON ORDENACIÓN APROBADA

SUT-16-SD

ORDENACIÓN FORMENORIZADA (AD)

E: 1/2000

CONDICIONES DE ORDENACIÓN



Parcelas	Superficie Estimada	Coefficiente Estimado	Techo Estimado	Coef. Uso	Coef. Local.	U.A.	Uso	Alcance Máximo	Ordenación	Nº de Parcelas	Observaciones
R1a	2.487,20	5,15	12,897,27	0,75	1	8.865,00	Residencial Puntiforme	R1a	C-1	1	*
R1b	2.311,84	4,20	8.710,05	0,75	1	7.262,41	R1b	R1b	C-1	1	*
R2	2.218,87	3,25	7.251,56	1	1	7.211,58	R2	R2	C-2	1	*
TOTAL	7.017,91		28.858,88			24.118,99				3	*

*ARTICULO 84.8 DEL P.G.O.U.

ESPACIOS LIBRES	Superficie	Coef. Uso	U.A.	Observaciones
EL1	1.787,11	-	-	Art. 155.1
EL2	2.094,28	-	-	-
EL3	4.383,88	-	-	-
TOTAL	8.265,27	-	-	-

RED VIARIA	
Red Viaria	7.879,36
TOTAL	22.052,00
	24.118,99

REVISIÓN ADAPTACIÓN P.G.O.U. DE EL ELJIDO

TRES ALJIBES

- SUT-4-TA

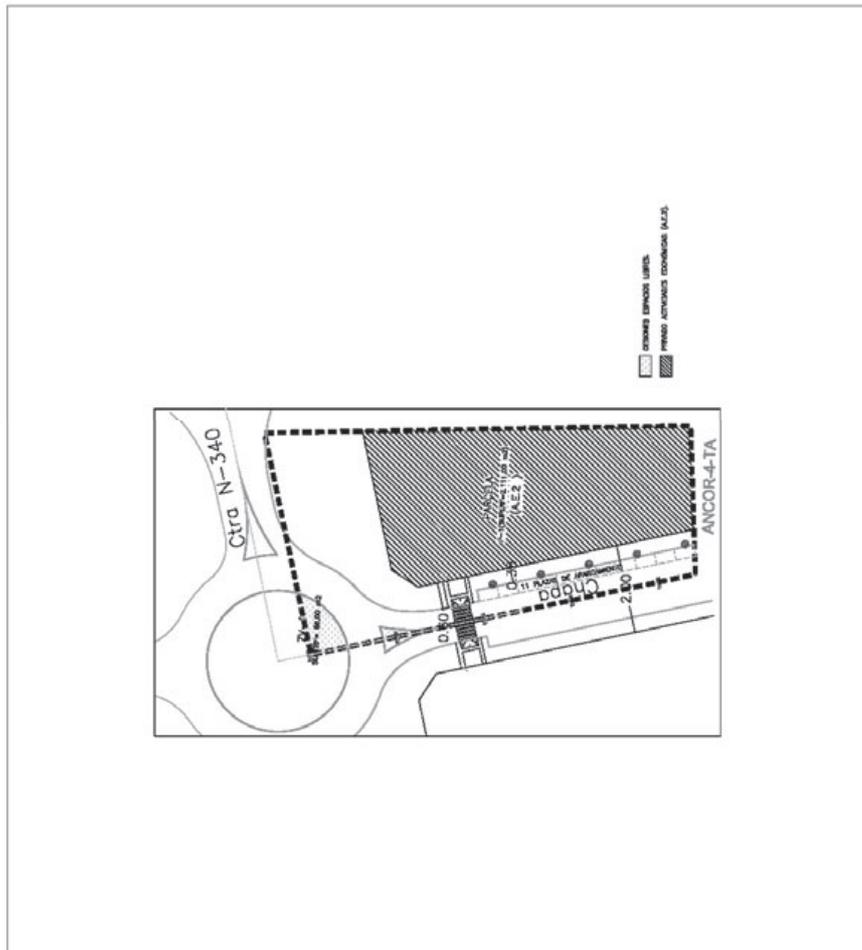
FICHAS DE SUELOS URBANOS CON ORDENACIÓN APROBADA

SUT-4-TA

ORDENACIÓN FORMENORIZADA (AD)

E: 1/1000

CONDICIONES DE ORDENACIÓN



CUADRO DE ORDENACIÓN

PARCELA	SUPERFICIE (m ²)	USO	INDICADOR DE ORDENACIÓN	INDICADOR DE ORDENACIÓN (COEF. URBANO)	INDICADOR DE ORDENACIÓN (ALTA)			
P-1	2.111,00	U-1	A.E.2	1,00	2.111,00	2.111,00	11	21
TOTAL	2.111,00				2.111,00	2.111,00	11	21
VALOR	1.858,30				2.111,00	2.111,00		
TOTAL	3.969,30				2.111,00	2.111,00		
TOTAL	4.453,00				2.111,00	2.111,00		

REVISIÓN ADAPTACIÓN P.G.O.U. DE EL ELJIDO

BALERMA

- SUT-2-BA

FICHAS DE SUELOS URBANOS CON ORDENACIÓN APROBADA

REVISIÓN ADAPTACIÓN P.G.O.U. DE EL ELJIDO

LAS NORIAS

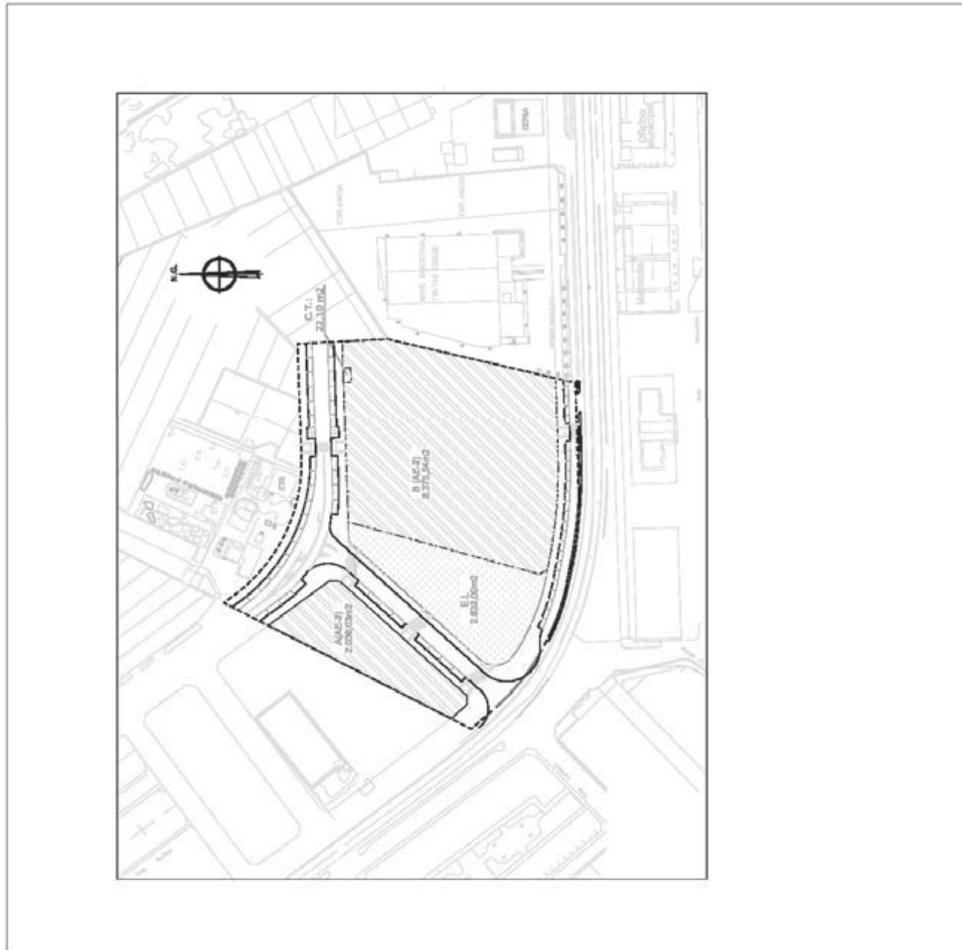
- SUT-24-ND

FICHAS DE SUELOS URBANOS CON ORDENACIÓN APROBADA

SUT-24-ND

ORDENACIÓN PORMENORIZADA (AD)

E: 1/2000



CONDICIONES DE ORDENACIÓN

PARCELAS	SUPERFICIE		TECHO		OPORTUNIDADES		TECNOS			APROX. HOMOGENEIZADO	
	nº Suelos	m² Suelo	m² Cotel	m² Cotel	A.E.Z.	m² Suelo	Cost Homog	AE.Z	Cost Loc.	Lugarito	uabit.
A	1036,03	1.815,18	2.036,03	1.813,18		1.813,18		1,00		1.807,58	
B	1.372,54	7.456,82	7.456,82	8.375,54		7.456,82		1,00		7.697,58	
Total	9.411,57	9.272,00	9.272,00	10.411,57		9.272,00				9.495,16	

ACTIVACIONES	SUB (1942)	
Esp. Libre	EL	2.632,00
Total Dedic. Suelo		1.232,00
Centro de Transformación (C.T.)		22,10
VALLES	1.600,33	
ANCOR-24-ND	9.395,20	
E.C.S.U.	699,50	
TOTAL UNIDAD		9.475,20

Aparcamientos públicos	35 uabit.
------------------------	-----------

REVISIÓN ADAPTACIÓN P.G.O.U. DE EL ELJIDO

MATAGORDA

- SUT-2-MA

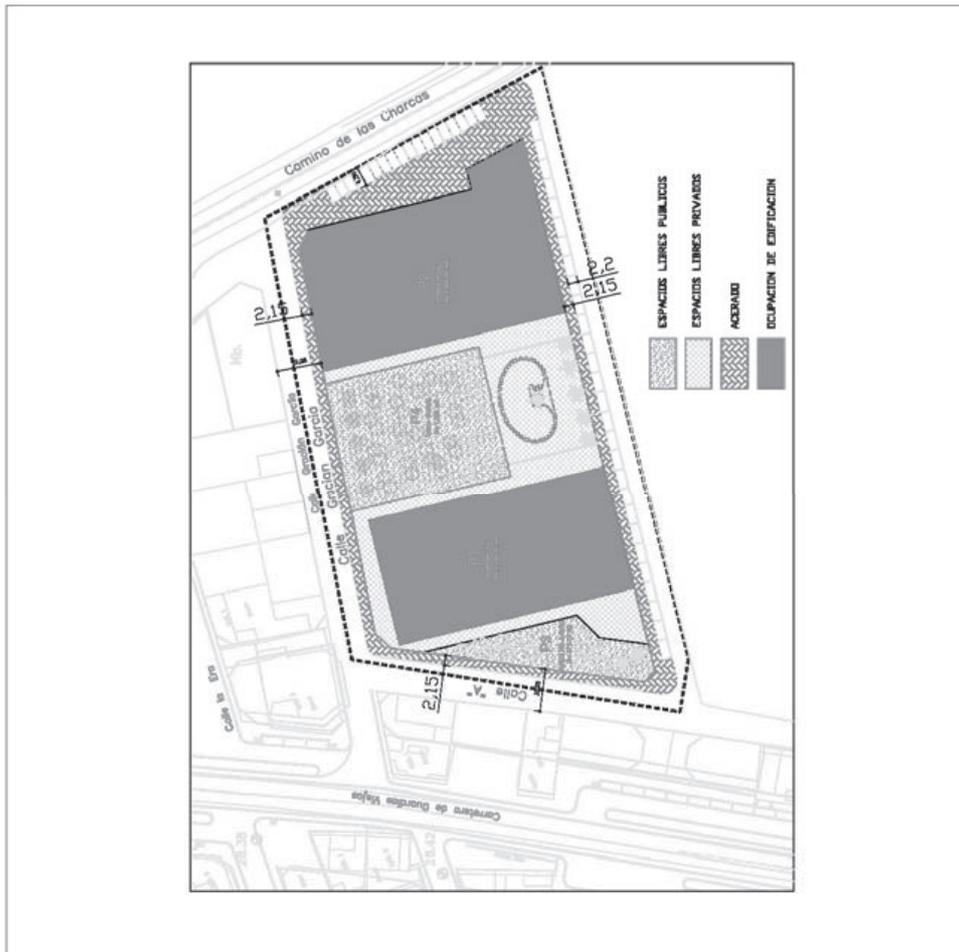
FICHAS DE SUELOS URBANOS CON ORDENACIÓN APROBADA

SUT-2-MA

ORDENACIÓN FORMENORIZADA (AD)

E: 1/1000

CONDICIONES DE ORDENACIÓN



6. CUADRO RESULTANTE DE LA ORDENACIÓN

INDIC. INICIAL	TIPO	Nº	ESPAZOS LIBRES		COEF. LOCALIZACIÓN	APROX. HOMOGENEIZADOS		A TIPO	Nº/VI
			PUBLICOS	PRIVADOS		LUZIVADO	PATIMONE		
PI	4.035	40	4.035	1.25	0.97	3.309.50	2.978.00	0.8337	52
PI	4.035	20	4.035	1.25	0.97	1.654.50	1.489.00	0.8337	34
TOT.	8.070	60	8.070	2.50	1.94	4.964.00	4.467.00	0.8337	86

ESPAZOS LIBRES: ZONAS VERDES EL-V 1.066.00 M2

REVISIÓN ADAPTACIÓN P.G.O.U. DE EL ELJIDO

ENSENADA DE SAN MIGUEL

- SUT-1-SM

FICHAS DE SUELOS URBANOS CON ORDENACIÓN APROBADA

SUT-1-SM

ORDENACIÓN FORMENORIZADA (AD)

E: 1/1000



CONDICIONES DE ORDENACIÓN

ESPACIO LIBRE 20%	PROYECTADO	EXIGIDO
ZONA NATURAL PASO MARITIMO	20.000 m ²	
AREA JUEGOS INFANTILES	14.800 m ²	
JARDINES ENRIQUECIMIENTO	14.500 m ²	
TOTAL	50.000 m ²	45.170 m ²
DOTACIONES		
EDUCATIVAS	PROYECTADO	EXIGIDO
SERVICIOS DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL	10.000 m ²	10.000 m ²
TOTAL	10.000 m ²	10.000 m ²
PARCELAS EFECTIVAS		
TURISTICO ZONA 1	PROYECTADO	EXIGIDO
TURISTICO ZONA 2	30.250 m ²	
TURISTICO ZONA 3	39.980 m ²	
TOTAL	47.370 m ²	117.668 m ²
VIALES		
VIALES ESTRUCTURANTES	PROYECTADO	EXIGIDO
VIALES PROYECTADOS Y APARCAMIENTOS	18.793 m ²	
TOTAL	18.793 m ²	18.793 m ²
SUPERFICIE BRUTA UNIDAD PLANEAMIENTO		
	203.854 m ²	
APROVECHAMIENTO LOCALITIVO		
USO TURISTICO	PROYECTADO	EXIGIDO
PARCELAS RESIDENCIAL HOTELERO	RESIDENCIAL 8%	HOTELERO 25%
ZONA 1	67.236 m ²	16.810 m ²
ZONA 2	23.441 m ²	8.405 m ²
ZONA 3	23.087 m ²	8.405 m ²
TOTAL	113.764 m ²	33.620 m ²
APARCAMIENTOS		
DONADO PUBLICO 1 plaza/100m ²	PROYECTADO	EXIGIDO
PRIVADOS	854 PLAZAS	840 PLAZAS
HOTELERO 1 plaza/100 m ²		1 PLAZA/100 m ²
		168 PLAZAS

REVISIÓN ADAPTACIÓN P.G.O.U. DE EL EJIDO.

EL EJIDO NORTE

SUS-1-EN
SUS-2-EN
SUS-3-EN
SUS-4-EN
SUST-5-EN
SUS-6-EN
SUS-7-EN
SUS-8-EN
SUST-9-EN
SUS-10-EN

SUST-11-EN
SUST-12-EN
SUST-13-EN
SUS-14-EN
SUST-15-EN
SUST-16-EN
SUST-17-EN
SUST-18-EN
SUS-19-EN
SUST-20-EN

Close de suelo: **SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO** / Hoja: 1058-15/3.16/3
 Núcleo: **ÁREA URBANA CENTRAL, EL EJIDO NORTE** / Área de reparto: AR-1
 Identificación PGOU: SUS-1-EN

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m2	Sistemas Generales S.G. m2	Aprovech. Medio UA/m2	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
52.471	8.089	0,781265	47.298	42.568	4.730	0
Uso Global m2	Coefficiente Edificabilidad máxima m2/m2s	Edificabilidad máxima m2 t	Densidad de Viviendas Vlv / Ha	N'maximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m2 t	Aprovech. Objetivo UAs
Actividades Económicas	-	22.960	-	-	-	47.298
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,44	22.960	-	-	-	47.298

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

- S.G ADSCRITOS: SEL-2/11: 1.362M2 (parcial), SEL-13-67-ES/2: 3.325 m2 (parcial), SEL-13-68-ES/2: 3.382 m2 (parcial)

OBJETIVOS

La adecuación de la ampliación de suelo en el borde de Adecme. El remate del uso global (teciario) contra el suelo no urbanizable mediante dotaciones públicas y via.

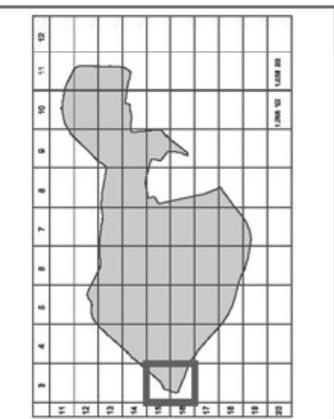
DETERMINACIONES VINCULANTES

La localización básica de los espacios libres y equipamientos señalados en los planos. El trazado y características de los viiles señalados en planos como de carácter estructural, los cuales contarán con anchura igual o superior a la adiciada.

OBSERVACIONES

S.G. adscritos: SEL-2/11: 1.362m2 (parcial), SEL-13-67-ES/2: 3.325m2 (parcial) y SEL-13-68-ES/2: 3.382 m2 (parcial) Con objeto de respetar la ordenación general del PGOU, en caso de aprobación previa de planeamiento en cualquiera de los Sectores adscritos, la situación concreta de los espacios libres y equipamientos señalados en el PGOU se localizarán de modo que puedan integrarse a los ya aprobados, y en el caso del Viario que tengan continuidad de trazo. Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas

LOCALIZACIÓN



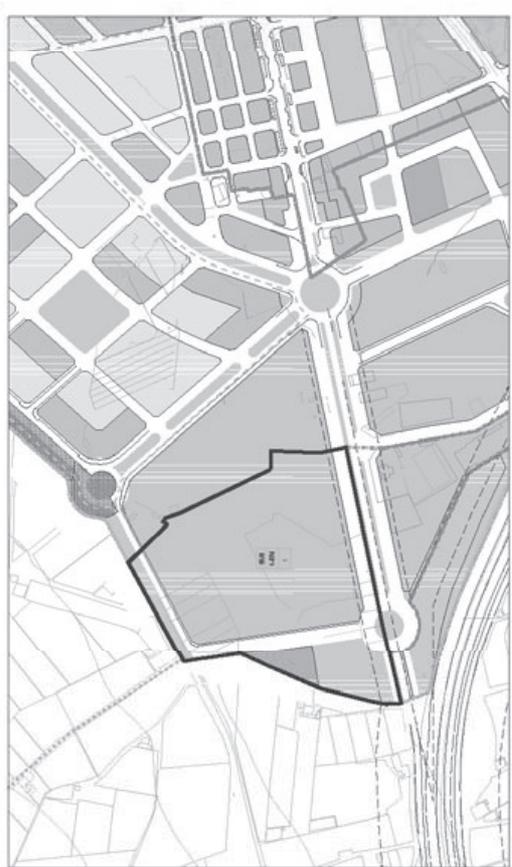
CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m2 t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones Superficie m2
Act. Econ. AE2	22.960	1,03	2,00	47.298	Espacios Libres 5.247
-	-	-	-	-	Equipamientos 2.099
-	-	-	-	-	TOTAL 7.346
-	-	-	-	-	Viario 16.424
TOTAL	22.960	-	-	47.298	

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	Plan Parcial (*)	5º año
Sistema de Actuación	Compensación	6,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

ORDENACIÓN



Close de suelo: **SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO** / Hoja: **1056-15/03.16/03**
 Núcleo: **ÁREA URBANA CENTRAL, EL EJIDO NORTE** / Área de reparto: **AR-1**
 Identificación PGOU: **SUS-2-EN**

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m2	Sistemas Generales S.G. m2	Aprovech. Medio UA/m2	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
76.927	555	0,781265	60.534	54.481	6.053	0
Uso Global m2	Coefficiente Edificabilidad máxima m2/m2s	Densidad de Viviendas Vv/Ha	Nºmáximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m2 t	Aprovech. Objetivo UAs	
Residencial	-	52	396	11.889	52.166	
Actividades Económicas	-	-	-	-	8.368	
-	-	-	-	-	-	
TOTAL	0,57	43.693	396	11.889	60.534	

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

- S.G INCLUIDOS: **SGV-CNAI+2 : 555 m2 (total)**

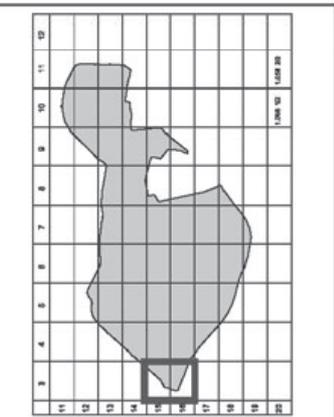
OBJETIVOS

La urbanización de este suelo se realizará en el ámbito del SUELO URBANIZABLE de Aume y remite del mismo hasta el suelo no urbanizable, en unidades nucleadas, centralmente con dotaciones de espacios libres y equipamientos, y amplio viario perimetral. La configuración del cinturón viario norte de Aume. La ampliación de la 1ª circunvalación de Aume. La zonificación de usos globales, y coexistencia de usos residenciales plurifamiliares y unifamiliares.

DETERMINACIONES VINCULANTES

La zonificación de usos residenciales a levante del boulevard, y terciarios a poniente del mismo. La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos, que habrán de acumularse con los correspondientes del sector colindante. El trazado y características de los viés señalados en planos como de carácter estructural, los cuales costarán con anchura igual o superior a la acotada.

LOCALIZACIÓN



OBSERVACIONES

S.G. incluidos: **SGV-CNAI+2: 555 m2 (parcial)**
 S.G. adscritos:
 Con objeto de respetar la ordenación general del PGOU, se dará continuidad al viario procedente del suelo consolidado contiguo, y en caso de existencia de la aprobación previa del planeamiento cualquiera de las U.P. o de los Sectores colindantes, la situación concreta de los espacios libres y/o equipamientos señalados en el PGOU se localizarán de modo que puedan agregarse a los ya aprobados, y en el caso del viario que tenga carácter de estructura se darán continuidad y se ampliará el mismo. De igual modo se darán continuidad a los espacios libres (como dotación) a las ordenanzas recogidas en marcasas contiguas de cualquier de las U.P. o de los Sectores colindantes que cuenten con aprobación previa.
 La zonificación de usos globales, y coexistencia de usos residenciales plurifamiliares y unifamiliares.

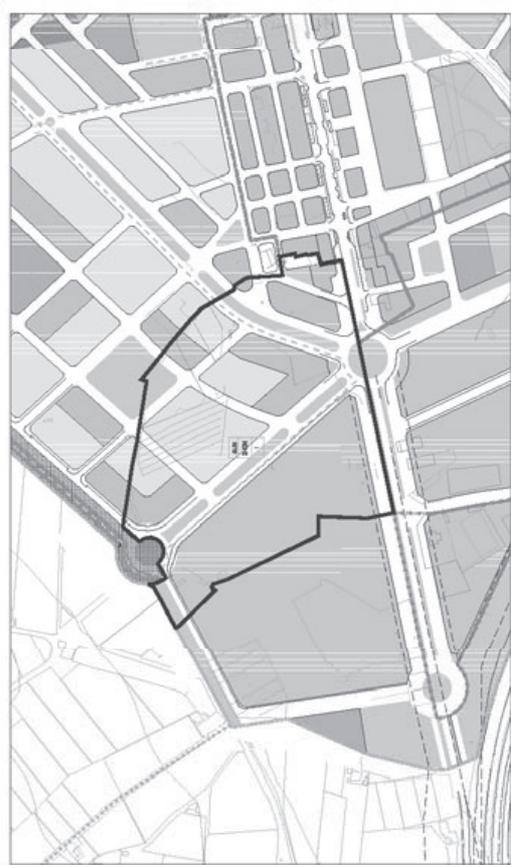
CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m2 t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones Superficie m2
R.Plurifamiliar C2	27.390	1,03	1,00	28.212	Espacios Libres 8.879
R. Unifamiliar AD	12.241	1,03	1,90	23.955	Equipamientos 9.417
Act. Econ. AE2	4.062	1,03	2,00	8.368	TOTAL 18.296
-	-	-	-	-	Viario 36.250
TOTAL	43.693	-	-	60.534	

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	Plan Parcial (*)	5º año
Sistema de Actuación	Compensación	6,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

ORDENACIÓN



Close de suelo: **SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO** / Identificación PGOU : **SUS-3-EN** / Área de reparto: **AR-1**
 Núcleo: **ÁREA URBANA CENTRAL, EL EJIDO NORTE** / Hoja: **1056-14/3, 15/3**

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m2	Sistemas Generales S.G. m2	Aprovech. Medio UA/ m2	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
53.332	18.097	0,781265	55.805	50.224	5.580	0

Uso Global m2	Coefficiente Edificabilidad m2/ m2s	Edificabilidad máxima m2 t	Densidad de Viviendas Vv/ Ha	Nºmáximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m2 t	Aprovech. Objetivo UAs
Residencial	-	40.090	75	401	12.027	55.805
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,75	40.090	75	401	12.027	55.805

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

- S.G INCLUIDOS: SGV-CNAI-3EN2: 9392 m2 (total)
- S.G. ADSCRITOS: SGV-CNAI-2-EN2: 1709 m2 (parcial) Y SEL-5-71-ES12: 696 m2 (parcial)

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m2 t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones Superficie m2
R.Plurifamiliar C2	22.628	1,00	1,00	22.628	Espacios Libres 7.216
R. Unifamiliar AD	17.462	1,00	1,90	33.177	Equipamientos 8.820
-	-	-	-	-	TOTAL 16.036
-	-	-	-	-	Vialio 17.751
TOTAL	40.090	-	-	55.805	

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	Plan Parcial (*)	5º año
Sistema de Actuación	Compensación	6,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

OBJETIVOS

La ordenación de la ampliación de suelo en el borde noroeste de la parcela no es susceptible de ser parcelizable, en unidades parceladas centralmente con dotaciones de espacios libres y equipamientos, y simple viario pemetral. La Configuración del cinturón viario norte de Auzme. La coexistencia de usos residenciales plurifamiliares y unifamiliares.

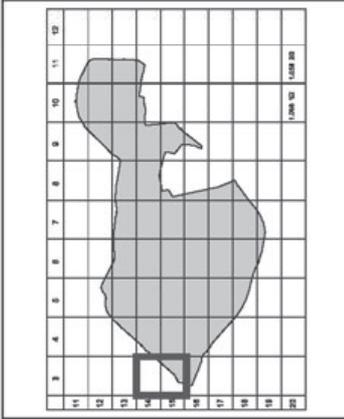
DETERMINACIONES VINCULANTES

La localización básica de los espacios libres y equipamientos señalados en los planos, que habrá de acumularse con los correspondientes del sector colindante. El trazado y características de los vales señalados en planos como de carácter estructurante, los cuales contarán con anchura igual o superior a la acotada.

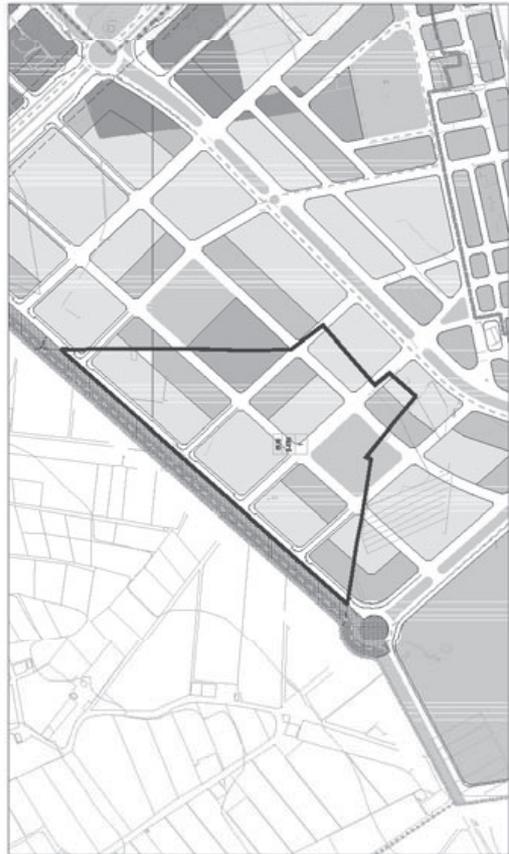
OBSERVACIONES

S.G. incluidos: SGV-CNAI-3EN2: 9392 m2 (total)
 S.G. adscritos: SGV-CNAI-2-EN2: 1.709 m2 (parcial) y SEL-5-71-ES12: 696 m2 (parcial)
 Con objeto de respetar la ordenación general del PGOU en caso de aprobación previa de planeamiento en cualquiera de los Sectores colindantes, la situación concreta de los espacios libres y equipamientos señalados en el PGOU se localizarán de modo que puedan agregarse a los ya aprobados, y en el caso del viario que tengan continuidad de trazado y rasantes con los ya aprobados. De igual modo se dará continuidad (o en su caso se resolverá la transición a otra distinta a las ordenanzas recogidas en manzanas comunes de cualquiera de los Sectores colindantes que cuente con aprobación previa.
 UN INSTRUMENTO DE TRAZADO POR UNA PROMOTORA QUE PREVIENE EN EL PLAN 3-1-1 UN REBORDADO URBANIZABLE.

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN



Close de suelo: **SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO EN TRANSICIÓN** / Hojo: 1058-14/4,15/4
 Núcleo: **ÁREA URBANA CENTRAL, EL EJIDO NORTE** / Identificación PGOU: SUS-4-N / Área de reparto: AR-1

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m2	Sistemas Generales S.G. m2	Aprovech. Medio UA/m2	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
56.752	23.340	0.781265	62.573	56.316	6.257	0

Uso Global m2	Coefficiente Edificabilidad máxima m2t / m2s	Edificabilidad máxima m2 t	Densidad de Viviendas Viv / Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m2 t	Aprovech. Objetivo UAs
Residencial	-	41.154	73	412	12.346	62.573
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,73	41.154	73	412	12.346	62.573

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

- S.G. INCLUIDOS: SGV-CNAI-4EN2:155 m2 (total)
 - S.G. ADSCRITOS: SGV-CSAI-68-ES2: 14.885 m2 (parcial) Y SEL-5-71-ES2:1.595 m2 (parcial), SEL-13-68-ES-2: 5.616 m2 (parcial), Y SEL-6-46(C-SI2: 89 m2 (parcial)

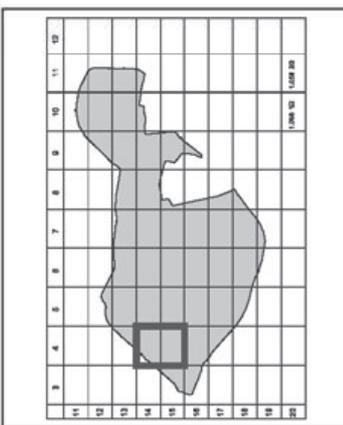
CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m2 t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones	Superficie m2
R.Plurifamiliar C2	19.380	1,03	1,00	19.961	Espacios Libres	7.408
R. Unifamiliar AD	21.774	1,03	1,90	42.612	Equipamientos	9.055
-	-	-	-	-	TOTAL	16.463
-	-	-	-	-	Vialito	18.680
TOTAL	41.154	-	-	62.573		

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Plano aliento	Plan Parcial (*)	5º año
Sistema de Actuación	Compensación	6,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

LOCALIZACIÓN



OBJETIVOS

La ordenación de la ampliación de suelo en el borde necesario de Acum e en unidades nucleadas centramente con dotaciones de espacios libres y equipamientos y amplio viario perimetral. La Configuración del cinturón Vialio norte de Acum e. La coexistencia de usos residenciales plurifamiliares y unifamiliares.

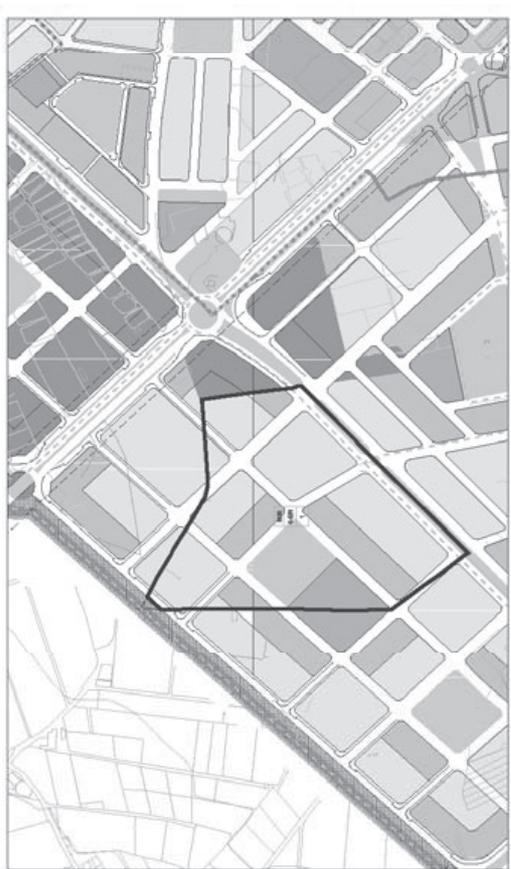
DETERMINACIONES VINCULANTES

La localización básica de los espacios libres y equipamientos señalados en los planos, que habrá de acumularse con los correspondientes del sector colindante. El trazado y características de los vales señalados en planos como de carácter estructural, los cuales contarán con anchura igual o superior a la acordada.

OBSERVACIONES

S.G. incluídos: SGV-CNAI-4: 155 m2 (total)
 S.G. adscritos: SGV-CSAI-68-ES2: 14.885 m2 (parcial), SEL-5-71-ES2: 2.595 m2 (parcial), SEL-13-68-ES-2:5.616 m2 (parcial)Y SEL-6-46(C-SI2:89 m2 (parcial).
 Con objeto de respetar la ordenación general del PGOU, en caso de existencia de aprobación previa de planeamiento en cualquiera de los Sectores colindantes, la situación concreta de los espacios libres y/o equipamientos señalados en el PGOU se localizará de modo que puedan agregarse a los ya aprobados, y en el caso de viario que tengan continuidad de trazado y marcanes con los ya aprobados. De igual modo se dará continuidad (o en su caso se resolverá la transición a otra diáltera) a las ordenanzas recogidas en marcanes comunes de cualquiera de los Sectores colindantes que cuente con aprobación previa. Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

ORDENACIÓN



Close de suelo:
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO EN TRANSICIÓN
 Núcleo: ÁREA URBANA CENTRAL, EL EJIDO NORTE

Identificación PGOU :
 SUST-5-N

Área de reparto:
 AR-1

Hoja:
 1056-14/A, 15/4

Ámbito con ordenación Aprobada Definitivamente cuyas determinaciones e incluyen en el documento V.2 Fichas de suelo urbanizable con ordenación aprobada.

OBJETIVOS

La ordenación de la ampliación de suelo en torno a la Carretera de Pamparico, en su tramo oeste.
 La ampliación de la 1ª urbanización de Alcañes y nuevo trazado para el barrio de Alcañes.
 La coexistencia de usos residenciales unifamiliares y unifamiliares.

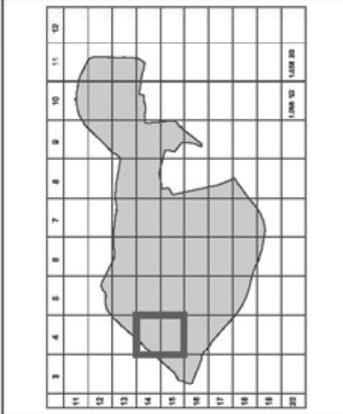
DETERMINACIONES VINCULANTES

La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos, que habrá de acumularse con los correspondientes del sector colindante.
 El trazado y características de los vales señalados en planos como de carácter estructurante, los cuales contarán con anchura igual o superior a la acotada.

OBSERVACIONES

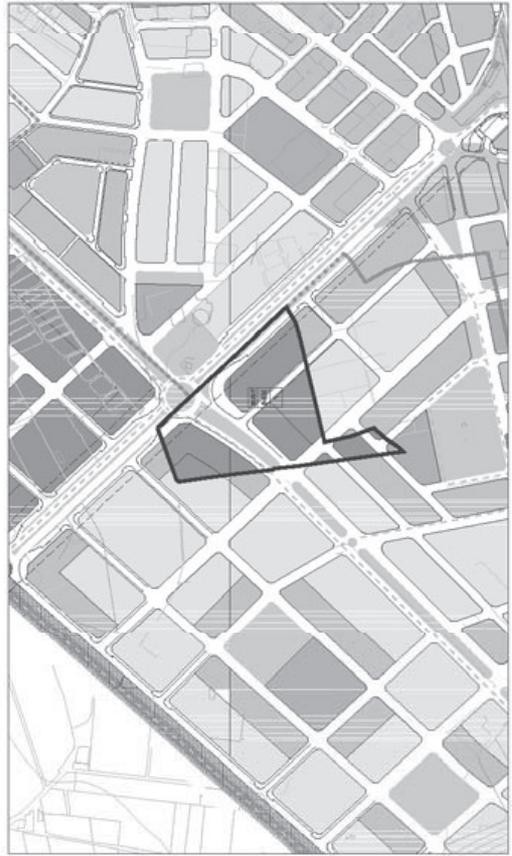
S.G. adscritos: SEL-1/17.005 m2 (parcial).
 Con objeto de respetar la ordenación general del PGOU, en caso de existencia de aprobación previa de planeamiento en cualquiera de los Sectores colindantes, la actuación concreta de los espacios libres y/o equipamientos señalados en el PGOU se localizarán de modo que no interfiera con las actuaciones aprobadas en los mismos.
 De igual modo se dará prioridad a su caso se resolverá la tensión a otra dilata) a las ordenanzas recogidas en manzanas comunes de cualquiera de los Sectores colindantes que cuentan con aprobación previa.
 Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN

E:1:5000 N



Close de suelo: **SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO** / Hojo: 1058-14/4, 15/4
 Núcleo: **ÁREA URBANA CENTRAL, EL EJIDO NORTE** / Identificación PGOU: SUS-6-EN / Área de reparto: AR-1

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m2	Sistemas Generales S.G. m2	Aprovech. Medio UA/ m2	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
29.404	9.760	0,781265	30.597	27.538	3.060	0
Uso Global m2	Coefficiente Edificabilidad máxima m2t / m2s	Edificabilidad máxima m2t	Densidad de Viviendas Vv/ Ha	Nmáximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m2 t	Aprovech. Objetivo UAs
Residencial	-	20.711	70	207	6.213	30.597
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,70	20.711	70	207	6.213	30.597

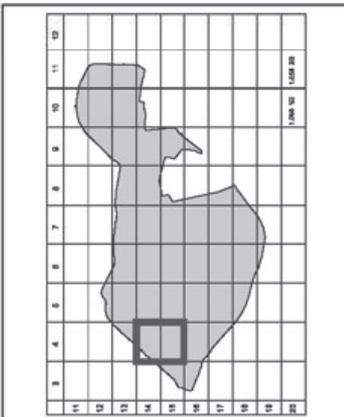
SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

- S.G. ADSCRITOS: SGV-CNA/1-6-EN/2: 4186 m2 (total)
 - S.G. ADSCRITOS: SEL-13-68-ES/2: 5574 m2 (parcial)

OBJETIVOS

La ordenación de la ampliación de suelo en el borde noroeste de Azueme y el margen oeste de la Carretera de Pampanco, y remate del mismo hasta suelo no urbanizable, con arripio viario perimetral. La Configuración del cinturón viario norte de Azueme. La coexistencia de usos residenciales plurifamiliares y unifamiliares.

LOCALIZACIÓN



DETERMINACIONES VINCULANTES

La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planes, que han de acumularse con los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planes. El trazado y características de los vales señalados en planos como de carácter estructural, los cuales contarán con anchura igual o superior a la acostada.

OBSERVACIONES

S.G. adscritos: SGV-CNA/1-6-EN/2: 4186 m2 (total). S.G. adscritos: SEL-13-68-ES/2: 5574 m2 (parcial). Con objeto de respetar la ordenación general del PGOU, en caso de existencia de aprobación previa de planeamiento en cualquiera de los Sectores citados, la situación concreta de los espacios libres y/o equipamientos señalados en el PGOU se localizarán de modo que puedan integrarse a los ya aprobados, y en el caso del viario que tenga continuidad de trazado y rasantes con los ya aprobados, se garantizará la continuidad del mismo (para detalles) a las ordenanzas recogidas en marzanas comunes de cualquiera de los Sectores colindantes que cuenten con aprobación previa. NO SUBSTITUYE EL TEXTO DEL P.O. U. I. I. DE LA ORDENANZA URBANIZADORA

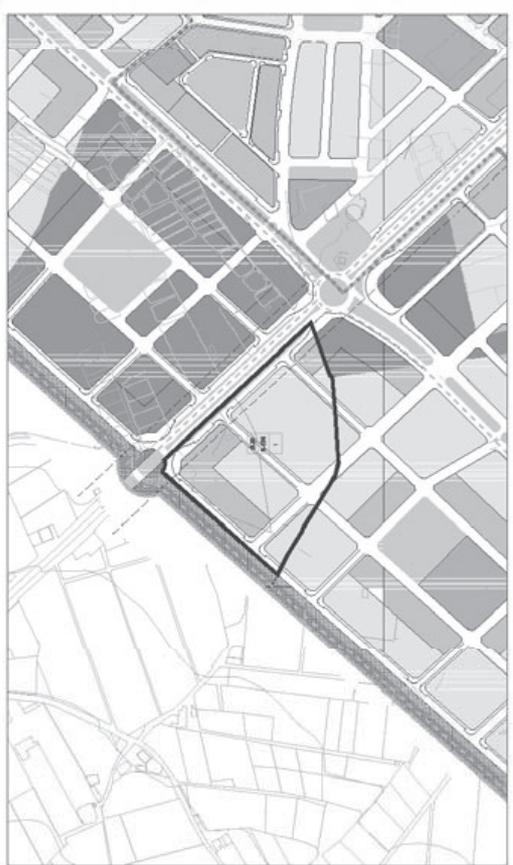
CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m2t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones m2	Superficie m2
R.Plurifamiliar C2	10.716	1,03	1,00	11.037	Espacios Libres	3.728
R. Unifamiliar AD	9.995	1,03	1,90	19.560	Equipamientos	2.485
-	-	-	-	-	TOTAL	6.213
-	-	-	-	-	Viario	12.702
TOTAL	20.711	-	-	30.597		

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	Plan Parcial (*)	5º año
Sistema de Actuación	Compensación	6,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

ORDENACIÓN



Close de suelo:
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
 Núcleo: ÁREA URBANA CENTRAL, EL EJIDO NORTE

Identificación PGOU :
 SUS-7-EN

Área de reparto:
 AR-1

Hoja:
 1058-14/4, 15/4

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m2	Sistemas Generales S.G. m2	Aprovech. Medio UA/m2	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
54.144	8.277	0,781265	48.767	43.891	4.877	0

Uso Global m2	Coefficiente Edificabilidad m2/m2s	Edificabilidad máxima m2t	Densidad de Viviendas Viv/Ha	N'maximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m2 t	Aprovech. Objetivo UAs
Residencial	-	34.317	63	343	10.295	48.767
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,63	34.317	63	343	10.295	48.767

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

- S.G ADSCRITOS: SEL-1/I : 8277 m2 (parcial)

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m2 t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones Superficie m2
R.Plurifamiliar C2	18.262	1,00	1,00	18.262	Espacios Libres 6.177
R. Unifamiliar AD	16.055	1,00	1,90	30.505	Equipamientos 7.550
-	-	-	-	-	TOTAL 13.727
-	-	-	-	-	Vialidad 23.241
TOTAL	34.317	-	-	48.767	

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	Plan Parcial (*)	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

OBJETIVOS

La ordenación del borde urbano inmediato al viario procedente de suelo consolidado en la zona de Actuación Urbana, se realizará en función de las características del terreno, en dotaciones de espacios libres y equipamientos, y amplio viario de borde.
 La ampliación de la 1ª circunvalación de Auceme.
 La coexistencia de usos residencial plurifamiliares y unifamiliares.

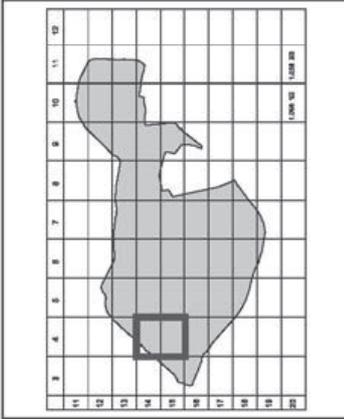
DETERMINACIONES VINCULANTES

La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos, que habrán de acumularse con los correspondientes del sector colindante.
 El trazado y características de los vales señalados en planos como de carácter estructurante, los cuales contarán con anchura igual o superior a la acotada.

OBSERVACIONES

S.G. adscritos: SEL-1/I: 8.277 m2 (parcial).
 Con objeto de respetar la ordenación general del PGOU, se dará continuidad al viario procedente de suelo consolidado contiguo, y en caso de existencia de aprobación previa de planeamiento en cualquiera de las U.P. o Sectores colindantes, la situación concreta de los espacios libres y/o equipamientos señalados en el PGOU se localizarán de modo que puedan agregarse a los ya aprobados, y en el caso del viario que tenga continuidad de trazado y rasantes con los ya aprobados. De igual modo se dará continuidad o en su caso se resolverá la transición a otra dotación a las ordenanzas recogidas en manzanas comunes de cualquiera de los Sectores colindantes que cuenten con aprobación previa.
 UN VOUCHER DE VALORES POR SU PROCEDIMIENTO PREVISIONAL DEL P.L.U. U.I.T. DE LAS PARTIDAS URBANIZABLES.

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN



Close de suelo:
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
 Núcleo: ÁREA URBANA CENTRAL, EL EJIDO NORTE

Identificación PCOU :
 SUS-8-EN

Área de reparto:
 AR-1

Hoja:
 1066-15/4

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m2	Sistemas Generales S.G. m2	Aprovech. Medio UA / m2	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
45.442	12.501	0,781265	45.269	40.742	4.527	0
Uso Global m2	Coefficiente Edificabilidad m2t / m2s	Edificabilidad máxima m2t	Densidad de Viviendas Vv / Ha	N máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m2t	Aprovech. Objetivo UAs
Residencial	-	34.433	75	341	10.330	45.269
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,76	34.433	75	341	10.330	45.269

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

- S.G ADSCRITOS: SEL-1/1 : 12501 m2 (parcial)

OBJETIVOS

La ordenación del borde urbano inscrito al suelo consolidado en la zona horizada de Alameda en unidades residenciales centralmente con dotaciones de espacio libre y equipamientos, y amplio viario de la localización de un amplio espacio central de dotaciones públicas. La coexistencia de usos residenciales plurifamiliares y unifamiliares.

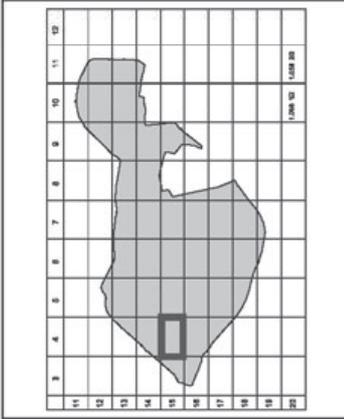
DETERMINACIONES VINCULANTES

La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos, que habrán de acumularse con los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos de carácter estructural, los cuales contarán con anchuras igual o superior a la ecotaba.

OBSERVACIONES

S.G. adscritos: SEL-1/1: 12.501 m2 (parcial).
 Con objeto de facilitar la ejecución de la ordenación del PCOU, se dará continuidad al viario procedente de suelo consolidado contiguo y en caso de asistencia de a poligonal previa de planeamiento en cualquier de las U.P. o Sectores colindantes, la misma se concretará de los espacios libres y/o equipamientos señalados en el PCOU se localizarán de modo que puedan integrarse a los ya aprobados, y en el caso de viario que tenga continuidad de trazado y marfiles con los ya aprobados. De igual modo se dará continuidad o en su caso se resolverá la transición a otra de (alínea) a las ordenanzas recogidas en manzanas comunes de cualquiera de los Sectores colindantes que cuantiar con aprobación previa.
 Su obtención se realizará por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

LOCALIZACIÓN



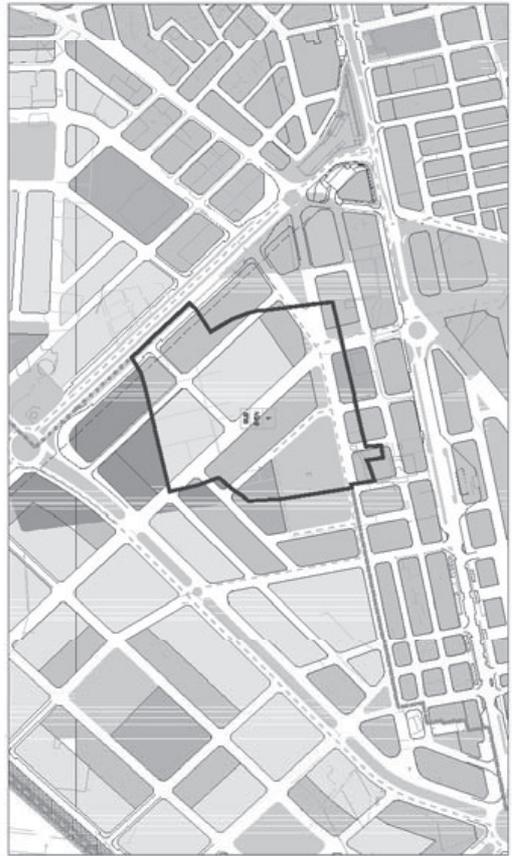
CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m2 t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones	Superficie m2
R.Plurifamiliar C2	23.857	1,03	1,00	24.573	Espacios Libres	6.198
R. Unifamiliar AD	10.576	1,03	1,90	20.696	Equipamientos	7.575
-	-	-	-	-	TOTAL	13.773
-	-	-	-	-	Viario	16.660
TOTAL	34.433	-	-	45.269		

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	Plan Parcial (*)	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

ORDENACIÓN



Close de suelo:
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO EN TRANSICIÓN
 Núcleo: ÁREA URBANA CENTRAL, EL EJIDO NORTE

Identificación PGOU:
 SUST-9-N

Área de reparto:
 AR-1

Hoja:
 1058-14/4

Ámbito con ordenación Aprobada Definitivamente cuyas determinaciones e incluyen en el documento V.2 Fichas de suelo urbanizable con ordenación aprobada.

OBJETIVOS

La ordenación de la ampliación de suelo en el borde inmediato de las parcelas, en el caso de que se produzca, se realizará en el plano hasta el suelo ya edificado en unidades nucleares centradas con dotaciones de espacios libres y equipamientos, y con amplito viario primario.
 La Configuración del cinturón viario tanto de Acceso.
 La ampliación de la 1ª circunvalación de Acceso.
 La coexistencia de usos residenciales plurifamiliares y unifamiliares.

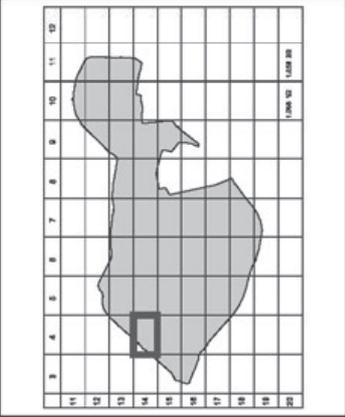
DETERMINACIONES VINCULANTES

La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos, que habrán de acumularse con los correspondientes del sector colindante.
 El trazado y características de los viiles señalados en planos como de carácter estructurante, los cuales contarán con anchura igual o superior a la acotada.

OBSERVACIONES

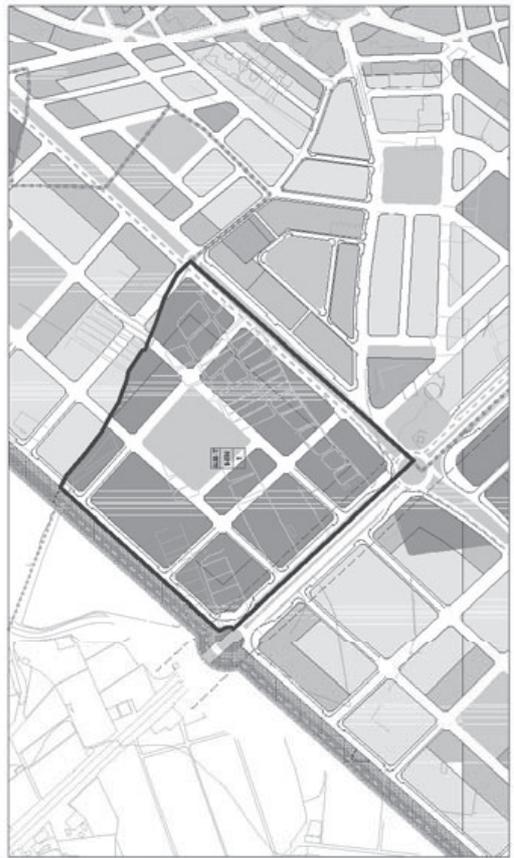
S.G. adscritos: SGVCNA(I)-9-EN1, 5.2 10 m² (total)
 S.G. adscritos: SEL-1/A, 16.503 m² (parcial)
 Con objeto de respetar la ordenación general del PGOU, en caso de existencia de aprobación previa de planeamiento en cualquiera de los Sectores colindantes, la situación concreta de los espacios libres y/o equipamientos señalados en el PGOU se localizarán de modo que puedan integrarse a los ya aprobados, y en el caso del viario que tenga continuidad de trazado y retarres con los ya aprobados.
 En el caso de que existiera algún sector adscrito a otra ordenación, a las ordenanzas recogidas en manzanas comunes a cualquiera de los Sectores colindantes que cuenten con aprobación previa.
 Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.17. de las Normas Urbanísticas.

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN

E:1:5000 N



Close de suelo: **SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO** / Identificación PGOU: **SUS-10-EN** / Área de reparto: **AR-1**
 Núcleo: **ÁREA URBANA CENTRAL, EL EJIDO NORTE** / Hoja: **1056-13/4, 14/4**

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m2	Sistemas Generales S.G. m2	Aprovech. Medio UA/ m2	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
70.199	21.821	0,781265	71.892	64.703	7.189	0
Uso Global m2	Coefficiente Edificabilidad máxima m2t / m2s	Edificabilidad máxima m2t	Densidad de Viviendas Vv/ Ha	N máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m2t	Aprovech. Objetivo UAs
Residencial	-	50.302	72	503	15.091	71.892
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,72	50.302	72	503	15.091	71.892

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

- S.G INCLUIDOS: SGV-GNA/II-10-EN/1 : 3.303 m2 (total)
 - S.G ADSCRITOS: SEL-1/1 : 18.518 m2 (parcial)

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m2 t	Coef1	Coef2	Aprovech. UAs	Dotaciones m2	Superficie m2
R.Plurifamiliar C2	26.313	1,00	1,00	26.313	Espacios Libres	10.563
R. Unifamiliar AD	23.989	1,00	1,90	45.579	Equipamientos	12.072
-	-	-	-	-	TOTAL	22.635
-	-	-	-	-	Vario	22.206
TOTAL	50.302	-	-	71.892		

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	Plan Parcial (*)	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

OBJETIVOS

La ordenación de la ampliación de suelo en el borde noroccidental de Aumea, y remate del mismo hasta el suelo no urbanizable, en unidades nucleadas centradas en dotaciones de espacios libres y equipamientos, y con amplio viario perimetral. La configuración del equipamiento viario será de Aumea. La configuración de equipamientos será de tipo residencial. La coexistencia de usos residenciales plurifamiliares y unifamiliares.

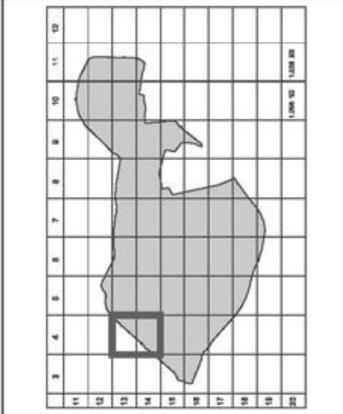
DETERMINACIONES VINCULANTES

La localización básica de los espacios libres y equipamientos señalados en los planos, que habrán de acumularse con los correspondientes del sector coligado. El trazado y características de los viarios señalados en planos como de carácter estructurante, los cuales contarán con anchura igual o superior a la acotada.

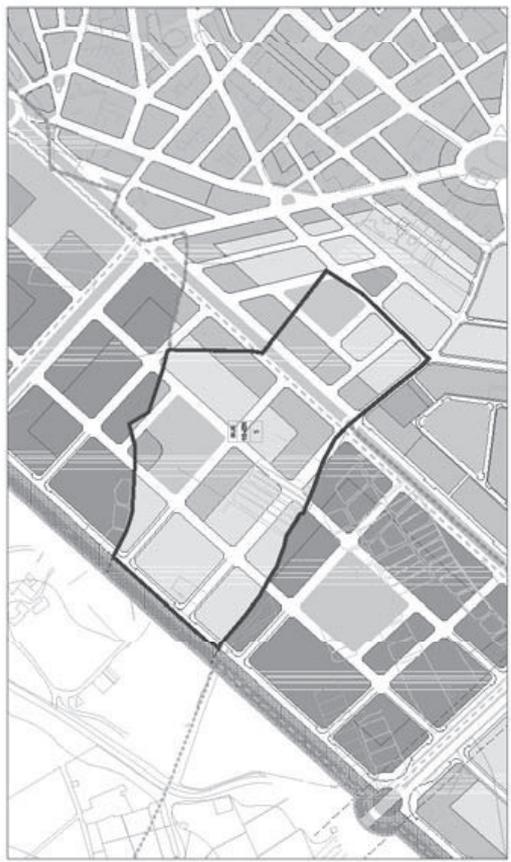
OBSERVACIONES

S.G. incluidos: SGV-GNA/II-10-EN/1: 3.303 m2 (total)
 S.G. adscritos: SEL-1/1: 18.518 m2 (parcial)
 Con objeto de respetar la ordenación general del PGOU, en caso de existencia de aprobación previa de planeamiento en cualquiera de las U.P. o Secciones colindantes, la situación, orden de los espacios libres y equipamientos señalados en el PGOU se localizarán de modo que puedan integrarse a los ya aprobados, y en el caso del viario que tenga carácter de trazado y rasarías con los ya aprobados. De igual modo se hará continuidad (o en su caso se resolverá la transición a otra solución) a las ordenanzas recogidas en marcos comunes de cualquiera de las Secciones colindantes que cuenten con aprobación previa.
 Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de la Norma Urbánicada.

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN



Close de suelo:
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO EN TRANSICIÓN
Núcleo: ÁREA URBANA CENTRAL- EL EJIDO NORTE

Identificación PGOU :
SUST-11EN

Área de reparto:
AR-1

Hoja:
1058-13/4, 13/5

Ámbito con ordenación Aprobada Definitivamente cuyas determinaciones e incluyen en el documento V. 2 Fichas de suelo urbanizable con ordenación aprobada.

OBJETIVOS

La ordenación de la ampliación de suelo en el fondo existente de Auzama de las viviendas nuevas y de viviendas nuevas construidas o en fondo de la primera circunvalación con dotaciones de espacios libres y equipamientos, y amplio viario normal La configuración del cinturón viario norte de Auzama y la ampliación de la 1ª circunvalación. La localización de un amplio espacio de dotaciones públicas junto a la 1ª circunvalación. La coexistencia de usos residenciales plurifamiliares y unifamiliares.

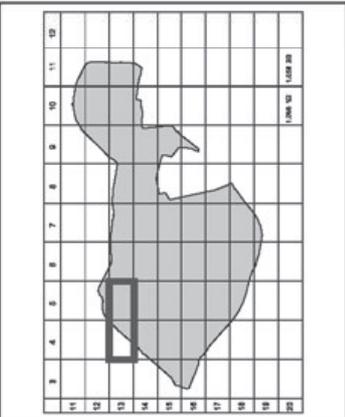
DETERMINACIONES VINCULANTES

La localización básica de los espacios libres y equipamientos señalados en los planos, que habrán de acumularse con los correspondientes del sector colindante. El trazado y características de los viarios señalados en planos como de carácter estructurante, los cuales contarán con anchura igual o superior a la acotada.

OBSERVACIONES

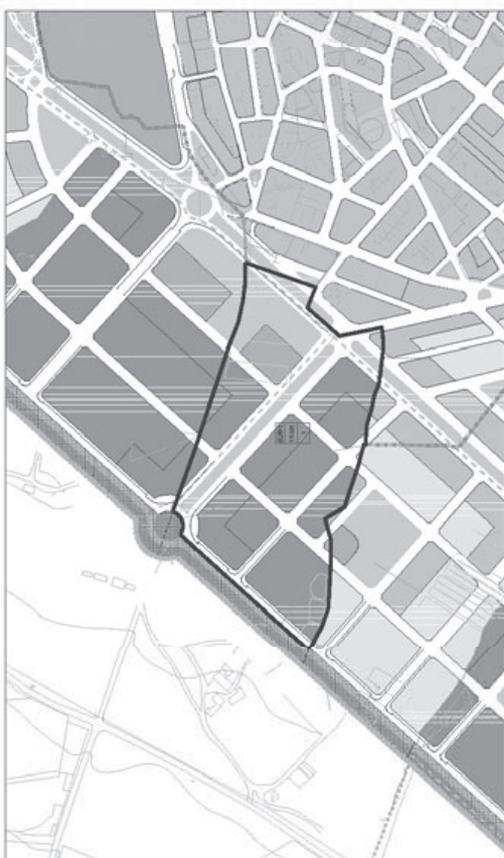
S.G. Incluye: SOV, CNA(U)-11, ENI: 4.904 m² (total)
S.G. Incluye: SEL-1/1: 6.861 m² (veredict)
Con objeto de respetar la ordenación general del PGOU, se dará continuidad al viario procedente de suelo consolidado contiguo, y en caso de extinción de aprobación previa de planeamiento de las U.P. o Sectores colindantes, la situación concreta de los espacios libres y/o equipamientos señalados en el PGOU se localizarán de modo que puedan integrarse a los ya aprobados, y en el caso de viario que tenga continuidad de trazado y marmites con los ya aprobados. De igual modo se dará continuidad en su caso se resolverá la transición a otro diseño (a las ordenanzas recogidas en manzanas comunes de cualquiera de los Sectores colindantes que cuenten con aprobación previa. Su delimitación se realiza por los predios que se indican en el Art. 51.7 de las Normas Urbanísticas

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN

E:1:5000 N



Close de suelo: **SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO EN TRANSICIÓN**
Núcleo: **ÁREA URBANA CENTRAL, EL EJIDO NORTE**

Identificación PGOU :
SUST-12EN

Área de reparto:
AR-1

Hoja:
1058-13/4, 13/5

Ámbito con ordenación Aprobada Definitivamente cuyas determinaciones e incluyen en el documento V. 2 Fichas de suelo urbanizable con ordenación aprobada.

OBJETIVOS

La ordenación de la ampliación de suelo en el ámbito reconvertido de A. U. de las parcelas de viviendas alejadas o viviendas de reducidas características o en banda de la primera circunvalación con dotaciones de espacios libres y equipamientos, y amplio viario perimetral. La configuración del cinturón viario norte de Auzmés y la ampliación de la 1ª circunvalación. La localización de un amplio espacio de dotaciones públicas junto a la 1ª circunvalación. La coexistencia de usos residenciales plurifamiliares y unifamiliares.

DETERMINACIONES VINCULANTES

La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos, que habrán de acumularse con los correspondientes del sector colindante. El trazado y características de los viarios señalados en planos como de carácter estructurante, los cuales contarán con anchura igual o superior a la acotada.

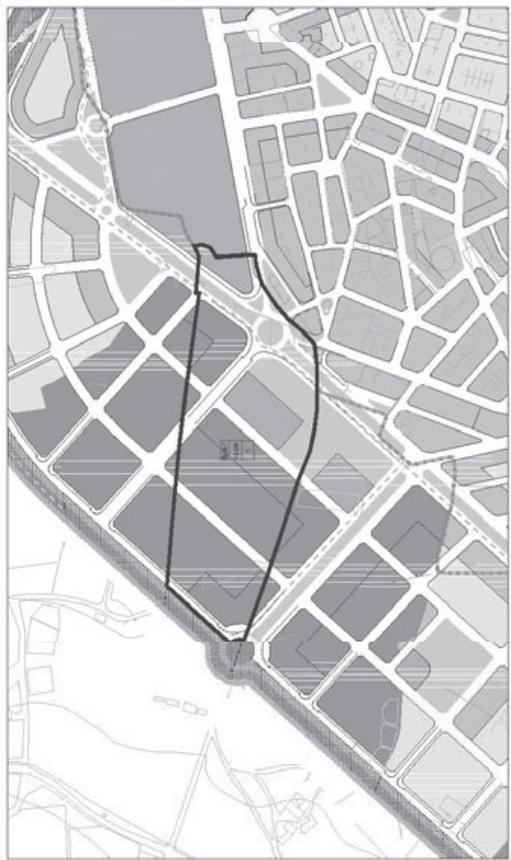
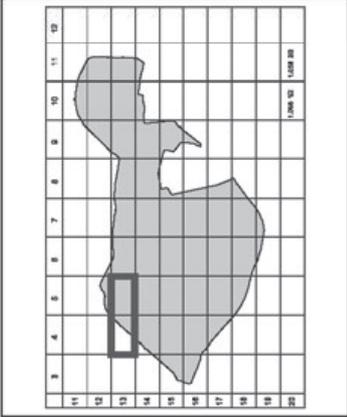
OBSERVACIONES

S.G. incluidos: SOVCHMA1 (2.904 m² total)
S.G. excluidos: SEL-11 (13.550 m² total)
Con objeto de respetar la ordenación general del PGOU, se dará continuidad al viario procesado de suelo consolidado contiguo. Y en caso de establecer de a posteriori previa de planeamiento en cualquier de las U.P. o Secciones colindantes, la situación concreta de los espacios libres y/o equipamientos señalados en el PGOU se localizará de modo que puedan integrarse a los ya aprobados, y en el caso del viario que tenga continuidad de trazado y resartes con los ya aprobados. De igual modo se dará continuidad o en su caso se resolverá la transición a otra distinta a las ordenanzas recogidas en manzanas comunes de cualquiera de las Secciones colindantes que cuenten con aprobación previa. Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de la Norma Urbánística.

ORDENACIÓN

E:1:5000 N

LOCALIZACIÓN



Close de suelo: **SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO EN TRANSICIÓN**
Núcleo: **ÁREA URBANA CENTRAL EL EJIDO NORTE**

Identificación PGOU :
SUST-13-N

Área de reparto:
AR-SUS-1

Hoja:
1056-12/5, 13/5

Ámbito con ordenación Aprobada Definitivamente cuyas determinaciones e incluyen en el documento V. 2 Fichas de suelo urbanizable con ordenación aprobada.

OBJETIVOS

La ordenación de la ampliación de suelo en el borde noroeste de Aume y remate del mismo hasta el suelo no urbanizable, en unidades nucleadas excéntricamente en borde de la primera circunvalación con dotaciones de espacios libres y equipamientos, y amplio viario perimetral. La configuración del cinturón viario norte de Aume y la ampliación de la 1ª circunvalación.
La coexistencia de usos residenciales plurifamiliares y unifamiliares.

DETERMINACIONES VINCULANTES

La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos, que habrán de acumularse con los correspondientes del sector colindante.
El trazado y características de los vales señalados en planos como de carácter estructurante, los cuales contarán con anchura igual o superior a la acotada.

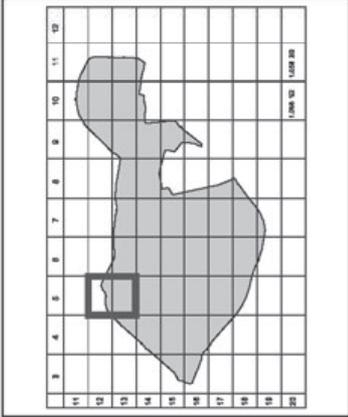
OBSERVACIONES

S.G. incluidos: SGVCNAI-13-EN1: 3.160 m² (total)
S.G. incluidos: SEL-7/1: 9.997 m² (parcial).
Con objeto de respetar la ordenación general del PGOU, se dará continuidad al viario procedente de suelo consolidado coligado, y se garantizará el acceso a las parcelas de suelo no urbanizable de los Sectores colindantes. La situación concreta de los espacios libres y/o equipamientos señalados en el PGOU se localizará en modo que los espacios señalados puedan agregarse a los ya aprobados, y en el caso del viario que tenga continuidad de trazado y resarías con los ya aprobados. De igual modo se dará continuidad o en su caso se resolverá la transición a otro trazado a las ordenanzas recogidas en manzanas comunes de cualquiera de los Sectores colindantes que cuenten con aprobación previa.
Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

ORDENACIÓN

E:1:5000 N

LOCALIZACIÓN



Close de suelo: **SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**
 Núcleo: **ÁREA URBANA CENTRAL, EL EJIDO NORTE**
 Identificación PGOU: **SUS-14-EN**
 Área de reparto: **AR-1**

Hoja: **-**

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m2	Sistemas Generales S.G. m2	Aprovech. Medio UA / m2	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
62.200	12.630	0,781265	58.462	52.616	5.846	0
Uso Global m2	Coefficiente Eficacibilidad máxima m2t	Densidad de Viviendas Vlv / Ha	N'máximo viviendas	Eficacibilidad V.P.O. m2 t	Aprovech. Objetivo UAs	
Residencial	-	48.771	75	467	14.631	58.462
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,78	48.771	75	467	14.631	58.462

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

- S.G incluidos: SGV-CNA/II-14-EN/2 : 12630 m2 (parcial)

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Eficacibilidad máxima m2t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones Superficie m2
R.Purfamiliar C2	36.678	0,98	1,00	35.944	Espacios Libres 8.779
R. Unifamiliar AD	12.093	0,98	1,90	22.517	Equipamientos 10.730
-	-	-	-	-	TOTAL 19.509
-	-	-	-	-	Vialito 22.591
TOTAL	48.771	-	-	58.462	

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	Plan Parcial (*)	5º año
Sistema de Actuación	Compensación	6,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

OBJETIVOS

La ordenación de suelo en el borde noroeste de Auzame, y remite del mismo hasta el suelo no urbanizable, en unidades nucleadas escarificadas en borde de la 1ª circunvalación con dotaciones de espacios libres y equipamientos, y un amplio viario perimetral. La configuración del cinturón viario norte de Auzame y la ampliación de la 1ª circunvalación, y la configuración del modo de acceso y distribución norte desde la Carretera de San Mateo a Parumpano. La coexistencia de usos residenciales plurifamiliares y unifamiliares.

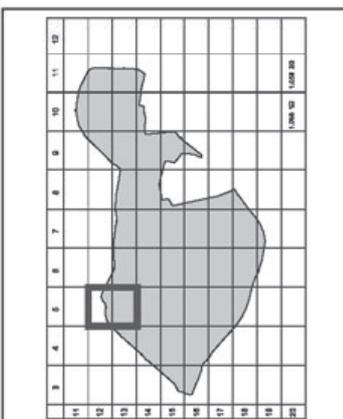
DETERMINACIONES VINCULANTES

La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos, que habrá de acumularse con los correspondientes del sector colindante. El trazado y características de los vales señalados en planos como de carácter estructural, los cuales contarán con anchura igual o superior a la acordada.

OBSERVACIONES

S.G. incluidos: SGV-CNA/II-14-EN/2 : 12.630 m2 (parcial).
 Con objeto de respetar la ordenación general del PGOU, se dará continuidad al viario procedente de suelo consolidado contiguo, y en caso de extenderse a la probación previa de planamiento en cualquier de las U.P. o Sectores colindantes, la situación concreta de los espacios libres y/o equipamientos señalados en el PGOU se localizará de modo que puedan agregarse a los ya aprobados, y en el caso del viario que tenga continuidad de trazado y muelles, con los ya aprobados. De igual modo se dará continuidad o en su caso se resolverá la transición a otra de (s) a las ordenanzas recogidas en manzanas comunes de cualquier de los Sectores colindantes que cuantifiquen con aprobación previa. Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN



Close de suelo:
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO EN TRANSICIÓN
 Núcleo: ÁREA URBANA CENTRAL, EL EJIDO NORTE

Identificación PGOU :
 SUST-15EN

Área de reparto:
 AR-1

Hoja:
 1058-12/5, 12/6, 13/5,13/6

Ámbito con ordenación Aprobada Definitivamente cuyas determinaciones e incluyen en el documento V.2 Fichas de suelo urbanizable con ordenación aprobada.

OBJETIVOS

La ordenación de la ampliación de suelo en el borde noroeste de Auzume, y demás del mismo hasta el suelo urbanizable, en unidades nucleadas centradas con dotaciones de espacios libres y equipamientos, y con amplio viario primario.
 La configuración del cinturón viario rode de Auzume apoyado en la Carretera de Sta. M^a Águla-Panperuco.
 La coexistencia de usos residenciales plurifamiliares y unifamiliares.

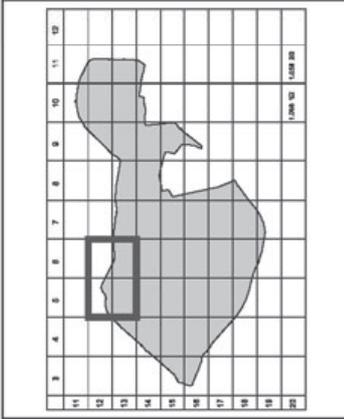
DETERMINACIONES VINCULANTES

La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos, que habrán de acumularse con los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos. El trazado y características de los vales señalados en planos como de carácter estructurante, los cuales contarán con anchura igual o superior a la acotada.

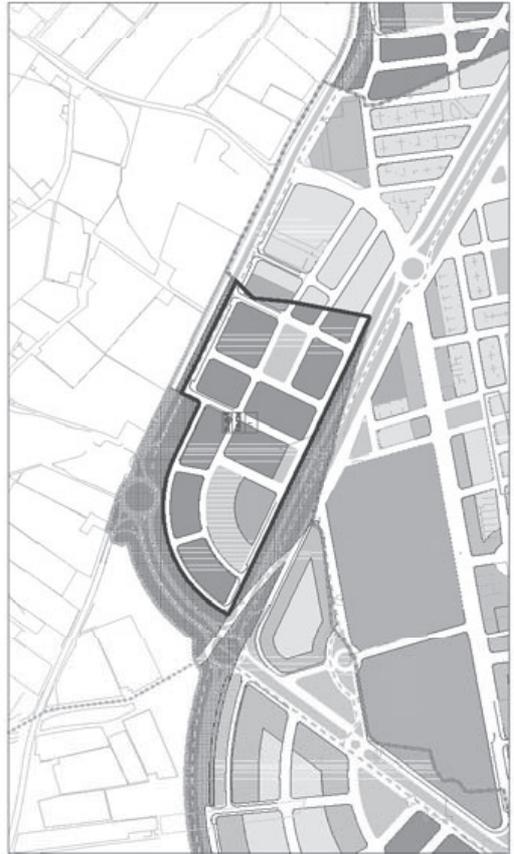
OBSERVACIONES

S.G. incluidos: SGV-CNAJ1-15A-EN2: 7.092 m2 (parcela), SGV-CNAJ1-19B-EN2: 4.887 m2 (parcela) y SGV-CNAJ1-15C-EN2: 929 m2 (total).
 Con objeto de respetar la ordenación general del PGOU, se dicta: con respecto al suelo procedente de suelo consolidado contiguo, y en caso de extenderse de a probarse prevalece el planeamiento de las U.P. o sectores consolidados, la situación concreta de los espacios libres y/o equipamientos señalados en el PGOU en la localización del mismo o que se deriven de él.
 De igual modo se dicta: con respecto al suelo procedente de suelo consolidado y resaridos, con los ya aprobados.
 De cualquier de los Sectores colindantes que cuenten con aprobación previa.
 Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN



Close de suelo:
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO EN TRANSICIÓN
Núcleo: **ÁREA URBANA CENTRAL, EL EJIDO NORTE**

Identificación PGOU :
SUST-16EN

Área de reparto:
AR-1

Hoja:
1058-13/6

Ámbito con ordenación Aprobada Definitivamente cuyas determinaciones e incluyen en el documento V. 2 Fichas de suelo urbanizable con ordenación aprobada.

OBJETIVOS

La ordenación del borde urbano inmediato al suelo consolidado en la zona monedita del suelo urbano de Acuma, en unidades que complentan la estructura urbana consolidada.
La proyección de la Avenida de la Trópolos y la configuración de uno de sus accesos.
La coexistencia de usos residenciales plurifamiliares y unifamiliares.

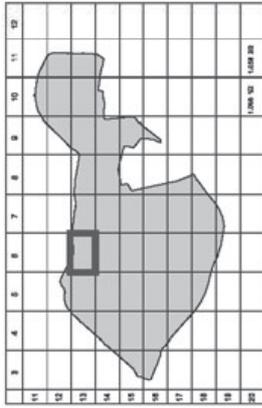
DETERMINACIONES VINCULANTES

La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos, que habrán de acumularse con los correspondientes del sector colindante.
El trazado y características de los vales señalados en planos como de carácter estructurante, los cuales contarán con anchura igual o superior a la acotada.

OBSERVACIONES

S.G. Inclinación: SGV-ENSAU-16-EN1: 3.442 m2 (total)
C. Edificación: SEL-17-16-700 m2 (total)
Cuando para la configuración del PGOU se desé continuidad al viario procesado de su suelo consolidado coligado, y en caso de existencia de a prohibición previa de planeamiento en cualquier de las U.P. o Sectores colindantes, la situación concreta de los espacios libres y/o equipamientos señalados en el PGOU se localizará de modo que puedan integrarse a los ya aprobados, y en el caso del viario que tenga continuidad de trazado y resarites con los ya aprobados. De igual modo se desé continuidad o en su caso se resolverá la transición a otra distrito) a las ordenanzas recogidas en marzanas comunes de cualquiera de los Sectores colindantes que cuenten con aprobación previa.
Su ubicación se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de los Normas Urbanísticas.

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN

E:1:5000 N



Close de suelo:
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO EN TRANSICIÓN
 Núcleo: ÁREA URBANA CENTRAL, EL EJIDO NORTE

Identificación PGOU :
 SUST-17EN

Área de reparto:
 AR-1

Hoja:
 1058-13/6, 14/6

Ámbito con ordenación Aprobada Definitivamente cuyas determinaciones e incluyen en el documento V. 2 Fichas de suelo urbanizable con ordenación aprobada.

OBJETIVOS

La ordenación de la ampliación de suelo en el borde noroeste de Auzume, y demás del mismo hasta el suelo urbanizable, en unidades nucleadas centradas con dotaciones de espacios libres y equipamientos, y con amplio viario primario.

La configuración del cinturón viario rode de Auzume apoyado en la Carretera de Sta. M^a Aquilón-Panperuco.

La coexistencia de usos residenciales plurifamiliares y unifamiliares.

DETERMINACIONES VINCULANTES

La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos, que habrán de acumularse con los equipamientos y dotaciones de espacios libres aprobados. El trazado y características de los vales señalados en planos como de carácter estructurante, los cuales contarán con anchura igual o superior a la ecotaba.

OBSERVACIONES

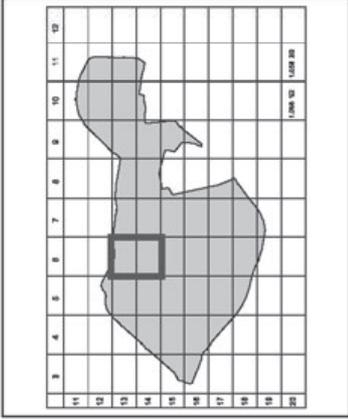
S.O. incluidos: SOVENSM-17/A-EH: 5.010 m² (con pelo).

Con objeto de ordenación de suelo urbanizable en el PGOU, se han contemplado al visto procedente de suelo consolidado contiguo. Y en caso de asistencia de a población previa de planeamiento de las U.P. o Sectores colindantes, la solución concreta de los espacios libres y/o equipamientos señalados en el PGOU se localizarán de modo que puedan agregarse a los aprobados, y en el caso de el visto que tenga continuidad de trazado y rasantes con los ya aprobados.

De igual modo se dará continuidad o en su caso se resolverá la transición a 4m de altura) a las ordenanzas recogidas en manzanas comunes de cualquiera de los Sectores colindantes que cuenten con aprobación previa.

Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN

E:1:5000 N



Close de suelo:
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO EN TRANSICIÓN
 Núcleo: **ÁREA URBANA CENTRAL, EL EJIDO NORTE**

Identificación PGOU :
SUST-18EN

Área de reparto:
AR-1

Hoja:
1058-13/6

Ámbito con ordenación Aprobada Definitivamente cuyas determinaciones e incluyen en el documento V. 2 Fichas de suelo urbanizable con ordenación aprobada.

OBJETIVOS

La ordenación de la ampliación de suelo en el borde norte de Auzme, y remate del mismo hasta el suelo no urbanizable, en unidades nucleadas convenientemente dotaciones de espacios libres y equipamientos, y con amplio viario perimetral.
 La configuración del cinturón viario norte de Auzme apoyado en Carretera de Sta. M^a Águla-Pamparico, y la prolongación de Avda. de los Trópicos de la coexistencia de usos residenciales plurifamiliares y unifamiliares.

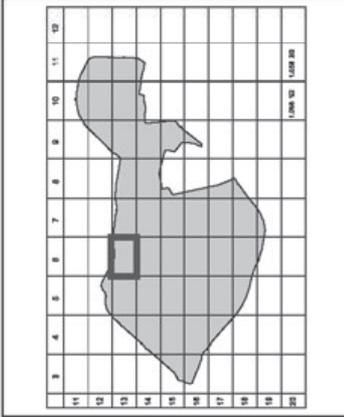
DETERMINACIONES VINCULANTES

La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos, que habrán de acumularse con los equipamientos de carácter público.
 El trazado y características de los vales señalados en planos como de carácter estructurante, los cuales contarán con anchura igual o superior a la escotada.

OBSERVACIONES

S.O. Inicial: SOVENS/III-18EN/2. 681 m² (reajustado)
 Como consecuencia de la modificación del PGOU de esta localidad, el ámbito de actuación de este PGOU se ampliará en cualquier caso a las U.P. o de los Sectores colindantes, la situación concreta de las unidades de suelo urbanizable y/o equipamientos señalados en el PGOU se localizarán de modo que se den continuidad a los ya aprobados, y en el caso del viario que funcione como eje de trazado y rasantes con los ya aprobados. De igual modo se dará continuidad (o en su caso se iniciará la tramitación a día distinto) de las ordenanzas recogidas en manzanas comunes de cualquiera de las U.P. o de los Sectores colindantes que cuenten con la aprobación prevista.
 Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN

E:1:5000



Clase de suelo: **SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**
 Núcleo: **ÁREA URBANA CENTRAL-EL EJIDO NORTE**

Identificación PCOU :
SUS-19-EN

Área de reparto:
AR-1

Hoja:
1058-13/6, 13/7

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m2	Sistemas Generales S.G. m2	Aprovech. Medio UA / m2	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
68.114	2.870	0,781265	55.457	49.912	5.546	0
Uso Global m2	Coefficiente Edificabilidad máxima m2t / m2s	Edificabilidad máxima m2t	Densidad de Viviendas Viv / Ha	N máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m2t	Aprovech. Objetivo UAs
Residencial	-	31,638	46	316	9,491	31.833
Actividades Económicas	-	11,812	-	-	-	23.624
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,64	43.450	46	316	9,491	55.457

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

- S.G INCLUIDOS: **SGV-CNA/III-19-EN2 : 2870 m2 (parcial)**

OBJETIVOS

La ordenación de la ampliación de suelo en el borde norte de Aucoma, del entorno del cementerio, con ampiez viento meridional. La configuración del cinturón viario norte de Aucoma aprobado en la Carretera de Sta. M^a. Aguilera Pamparico, y la prolongación de Avda. de los Trojeses de los Trapeses. La zonificación de usos globales.

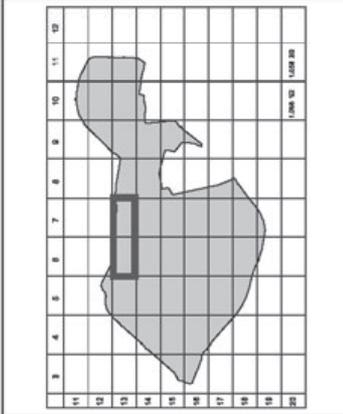
DETERMINACIONES VINCULANTES

La zonificación de usos terciarios uniforme de corona en torno al perímetro de la ordenación básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos, que habrán de acumarse con los correspondientes del sector colindante. El trazado y características de los viiles señalados en planos como de carácter estructural, los cuales contarán con anchura igual o superior a la ecotada.

OBSERVACIONES

S.G. incluidos: **SGV-CNA/II-19-EN1: 2.870 m2 (parcial)**. Con objeto de respetar la ordenación general del PCOU, se citará con claridad al viento procedente de suelo consolidado contiguo, y en caso de existir, se a probarán previos de planimetría en cualquier de las U.P. o Secciones colindantes, la situación concreta de cada parcela y el uso que se le atribuya. El presente PCOU se aplicará a los usos autorizados y en el caso del suelo que tenga consolidado trazado y parcelas, con los ya aprobados. De igual modo se dejará continuado o en su caso se resolverá la tracción a arm diámetro) y a las ordenanzas recogidas en manzanas comunes de cualquiera de los Sectores colindantes que cuenten con aprobación previa. Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el ART. 5.1.7 de las Normas Urbanizadoras.

LOCALIZACIÓN



CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m2 t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones Superficie m2
R.Plurifamiliar C2	31,421	1,00	1,00	31,421	9,760
R. Unifamiliar AD	217	1,00	1,90	412	8,587
Act. Econ. AE2	11,812	1,00	2,00	23,624	18,347
-	-	-	-	-	25,027
TOTAL	43.450	-	-	55.457	-

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	Plan Parcial (*)	5º año
Sistema de Actuación	Compensación	6,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

ORDENACIÓN



Close de suelo:
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
Núcleo: **ÁREA URBANA CENTRAL, EL EJIDO NORTE**

Identificación PGOU :
SUST-20-EN

Área de reparto:
AR-1

Hoja:
1058-13/7

Ámbito con ordenación Aprobada Definitivamente cuyas determinaciones e incluyen en el documento V.2 Fichas de suelo urbanizable con ordenación aprobada.

OBJETIVOS

La ordenación de la ampliación de suelo en el borde norte de Aucame, del entorno del cementerio, y remata de mismo hasta el suelo no urbanizable con ámbito viario perimetral.
La configuración del cinturón viario norte de Aucame apoyado en la Carretera de Sta. M^a. Aguilas-Panampalao.
La zonificación de usos globales.

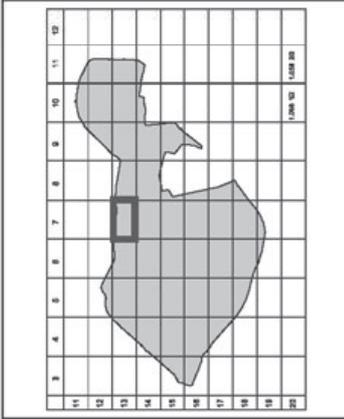
DETERMINACIONES VINCULANTES

La zonificación de usos terciarios en forma de corona en torno al cementerio.
La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos, que habrán de acoplarse con los correspondientes del sector colindante.
El trazado y características de los viiles señalados en planos como de carácter estructural, los cuales contarán con anchura igual o superior a la acordada.

OBSERVACIONES

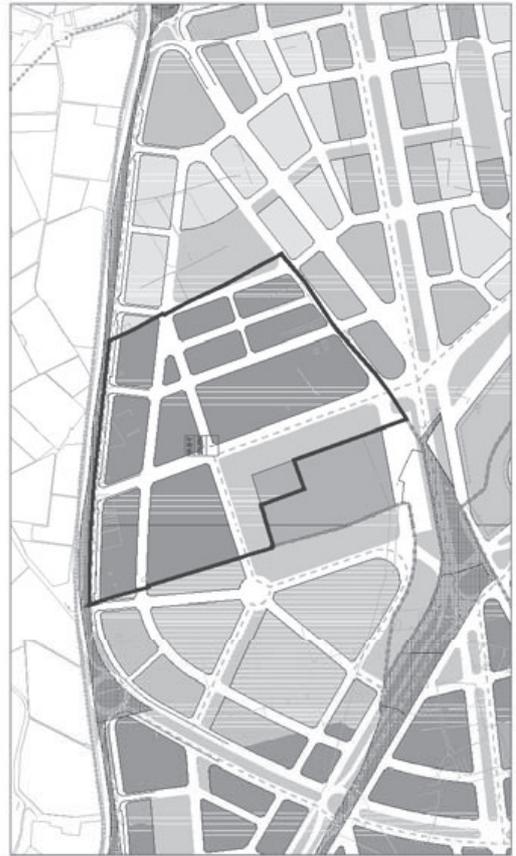
S.G. inclusiones: SGV-CNA/I-20-EN/2: 2.537 m² (total)
S.G. adscripciones: SGV-CNA/I-14-EN/1: 1.279 m² (parcial); SGV-CNA/I-15/3-EN/2: 8.508m² (parcial); SGV-CNA/I/1-18-EN/2: 2.336 m² (parcial)
SGV-CNA/I/1-19-EN/2: 38m² (parcial); SEL-3-62-S/D/2: 2.53 m² (parcial); y SEL-6-4/6C-S/2: 2.105 m² (parcial)
Con objeto de respetar la ordenación general del PGOU, se dará continuidad al viario procedente de suelo consolidado adyacente, y en caso de existencia de a probacin previa de planeamiento en cualquiera de las U.P. o Secciones colindantes, la situación concreta de los espacios libres y/o equipamientos señalados en el PGOU se localizarán de modo que puedan agregarse a los ya aprobados, y en el caso de al viario que tenga continuidad de trazado y reserates con los ya aprobados. De igual modo se dará continuidad o en su caso se resolverá la transición a dicho trámite) a las ordenanzas recogidas en manzanas comunes de cualquiera de las Secciones colindantes que cuenten con aprobación provisional.
Su ordenación se rige por los procedimientos previstos en el PVI 3.1.7 de las Normas Urbanísticas.

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN

E:1:5000 N



REVISIÓN ADAPTACIÓN P.G.O.U. DE EL EJIDO.

EL EJIDO SUR

SUST-64-ES
SUS-65-ES
SUS-66-ES
SUST-67-ES
SUS-68-ES

SUS-69-ES
SUS-70-ES
SUS-71-ES
SUST-74-ES

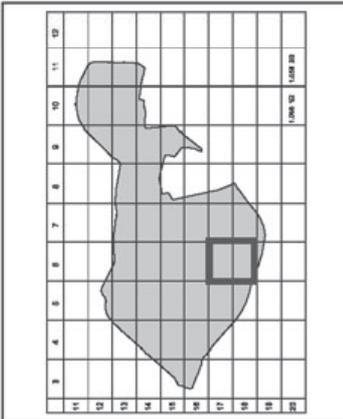
Close de suelo: **SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO EN TRANSICIÓN** / Hoja: 1058-17/6, 18/6
 Núcleo: **ÁREA URBANA CENTRAL, EL EJIDO SUR** / Área de reparto: AR-1 / Identificación PCOU: SUST-64-ES

Ámbito con ordenación Aprobada Definitivamente cuyas determinaciones e incluyen en el documento V. 2 Fichas de suelo urbanizable con ordenación aprobada.

OBJETIVOS

La ordenación de la zona de ampliación de ámbito al sur de Azuena-Ejido sur, y remate del mismo hasta el parque de la Catedral, se realizará en un terreno con un relieve con distorsiones de espacios libres y saltemientos, y con amplio viento perpendicular.
 La configuración de un eje viario norte-sur de Azuena. La coexistencia de usos residenciales plurifamiliares y unifamiliares.

LOCALIZACIÓN



DETERMINACIONES VINCULANTES

La localización básica de los espacios libres y/o equipamiento señalados en los planos, que habrán de acumularse con los correspondientes del sector colindante.
 El trazado y características de los vales señalados en planos como de carácter estructural, los cuales cotarán con anchura igual o superior a la respectiva.
 La ordenación se encuentra condicionada al cumplimiento de las medidas compensatorias, establecidas por la Consejería de Medio Ambiente en la Declaración de Impacto Ambiental.

OBSERVACIONES

S.O. adscritos: SEL-1/1: 5.677 m² (parcela), SGV-CSA/II-Cañada Obispo I: 5.966 m² (total), SGV-CSA/II-Cañada Obispo II: 6.550 m² (total).
 Con objeto de resolver la ordenación general del PCOU, se dará prioridad al mejor procedimiento de suelo considerado congresivo, y en caso de no resolverse, se dará prioridad al procedimiento de suelo considerado no congresivo. En el supuesto de que se aprobase el procedimiento de suelo considerado no congresivo, el PCOU se localizará de modo que puedan agruparse a los ya aprobados, y en el caso de dársele prioridad al procedimiento de suelo considerado congresivo, el PCOU se localizará de modo que puedan agruparse a los ya aprobados, y en el caso de dársele prioridad al procedimiento de suelo considerado no congresivo, el PCOU se localizará de modo que puedan agruparse a los ya aprobados. De igual modo se dará continuidad (o en su caso se resolverá la transición a otra distinta) a las ordenanzas recogidas en manzanas comunes de cualquiera de los Sectores colindantes que cuenten con la aprobación previa.
 En el Proyecto de Urbanización deberá incluirse las actuaciones previstas para el tratamiento de los arroyos existentes en su ámbito, a las zonas establecidas como medidas compensatorias o a las áreas del Parque de la Cañada de Ujiler determinadas para ésta finalidad, mediante presentación de un plan de transigente que habrá de ser aprobado por la Consejería de Medio Ambiente.

ORDENACIÓN



Close de suelo: **SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO** / Identificación PGOU: **SUS-65-ES** / Área de reparto: **AR-1**
 Núcleo: **ÁREA URBANA CENTRAL, EL EJIDO SUR** / Hoja: **1058-17/5, 185**

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m2	Sistemas Generales S.G. m2	Aprovech. Medio UA/m2	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
48.119	10.089	0,781265	45.476	40.928	4.548	0
Uso Global m2	Coefficiente Edificabilidad máxima m2/m2s	Densidad de Viviendas Vv/Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m2 t	Aprovech. Objetivo UAs	
Residencial	-	31,063	65	311	9,319	45,476
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,65	31,063	65	311	9,319	45,476

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

- S.G. INCLUIDOS: SGV-CSA/II-65-ES/1: 2826 m2 (total)
- S.G. ADSCRITOS: SEL-13-69-ES/1: 7238 m2 (total) Y SEL-1/1: 25 m2 (parcial)

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m2 t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones Superficie m2
R.Plurifamiliar C2	16,521	1,03	1,00	17,016	5,592
R. Unifamiliar AD	14,543	1,03	1,90	28,460	6,834
-	-	-	-	-	TOTAL 12,426
-	-	-	-	-	Vialidad 20,142
TOTAL	31,063	-	-	45,476	

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	Plan Parcial (*)	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

OBJETIVOS

La ordenación de la zona de ampliación de suelo al sur de A. de Espo. Sur, y remate del mirador en el Parque de la Cañada de San Juan, se realizará en un terreno dotado con dotaciones de espacios libres y equipamientos, y con amplio viario perimetral. La configuración de un eje viario norte-sur de Auzome. La coexistencia de usos residenciales plurifamiliares y unifamiliares.

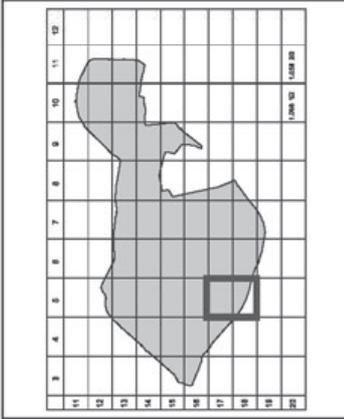
DETERMINACIONES VINCUANTES

La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos, que habrán de acumularse con los correspondientes del sector colindante. El trazado y características de los vales señalados en planos como de carácter estructural, los cuales cotarán con anchura igual o superior a la señalada. La ordenación se encuentra condicionada al cumplimiento de las medidas compensatorias, establecidas por la Consejería de Medio Ambiente en la Declaración de Impacto Ambiental.

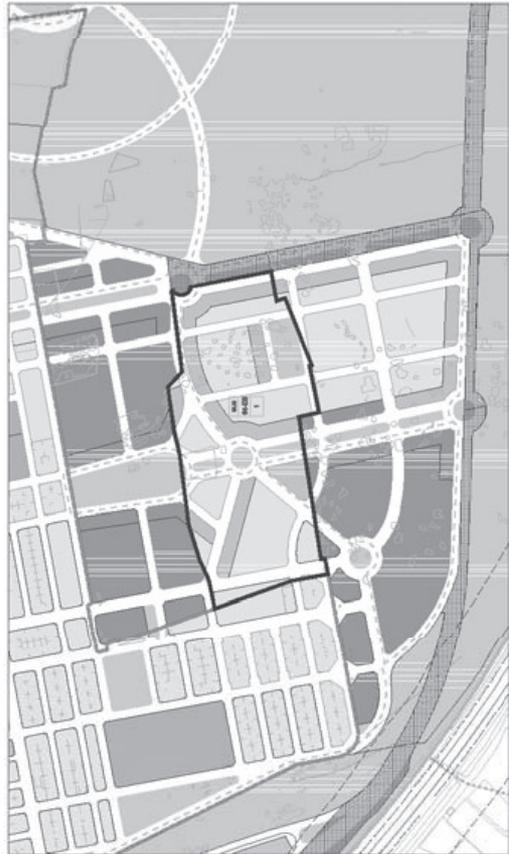
OBSERVACIONES

S.G. incluidos: SGV-CSA/II-65-ES/1: 2.826 m2 (total), S.G. adscritos: SEL-13-69-ES/1: 7.238 m2 (total) y SEL-1/1: 25 m2 (parcial) en el terreno de PGOU en el que se encuentra el terreno de actuación. En caso de existencia de aprobación previa de desarrollo urbanístico en cualquier de las U.P. o de los Sectores colindantes, la situación concreta de los espacios libres y/o equipamientos señalados en el PGOU se localizarán de modo que puedan agregarse a los ya aprobados, y en el caso del viario que tenga continuidad de trazado y rasantes con los ya aprobados. De igual modo se dará continuidad (o en su caso se resolverá la transición a otra distinta) a las ordenanzas recogidas en manzanas comunes de cualquiera de los Sectores colindantes que cuenten con la aprobación previa. En el Proyecto de Urbanización deberá incluirse las actuaciones previstas para el trasplante de los árboles existentes en su ámbito, a las zonas establecidas como medidas compensatorias o a las áreas del Parque de la Cañada de San Juan determinadas para esta finalidad, mediante presentación de un plan de trasplante que habrá de ser aprobado por la Consejería de Medio Ambiente.

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN



E:1/5000 N

Close de suelo: **SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO** / Identificación PGOU: **SUS-66-ES** / Área de reparto: **AR-1**
 Núcleo: **ÁREA URBANA CENTRAL, EL EJIDO SUR** / Hoja: **10582Z-8/5**

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m2	Sistemas Generales S.G. m2	Aprovech. Medio UA/m2	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
34.284	8.834	0,781265	33.687	30.318	3.369	0

Uso Global m2	Coefficiente Edificabilidad m2/m2s	Edificabilidad máxima m2 t	Densidad de Viviendas Viv/Ha	N'maximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m2 t	Aprovech. Objetivo UAs
Residencial	-	23.190	68	232	6.957	33.687
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,68	23.190	68	232	6.957	33.687

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

- S.G. INCLUIDOS: SGV-CSAM-66-ES2: 7771 m2 (total)
- S.G. ADSCRITOS: SGV-CSAM-68-ES2: 1063 m2 (parcial)

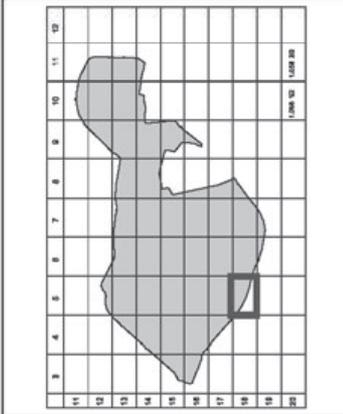
CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m2 t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones	Superficie m2
R.Plurifamiliar C2	11.528	1,00	1,00	11.528	Espacios Libres	4.175
R. Unifamiliar AD	11.663	1,00	1,90	22.159	Equipamientos	2.783
-	-	-	-	-	TOTAL	6.958
-	-	-	-	-	Vialrio	15.393
TOTAL	23.190	-	-	33.687		

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	Plan Parcial (*)	5º año
Sistema de Actuación	Compensación	6,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

LOCALIZACIÓN



OBJETIVOS

La ordenación de la zona de ampliación de suelo al sur de Aume-Ejido Sur, y remate del mismo hasta el Parque de la Cañada de Ugijar, en unidades nucleadas central linealmente con dotaciones de espacios libres y equipamientos, y con amplio viario perimetral.
 La configuración de un eje viario norte-sur de Aume, y de cinturón sur de Aume.
 La coexistencia de usos residenciales plurifamiliares y unifamiliares.

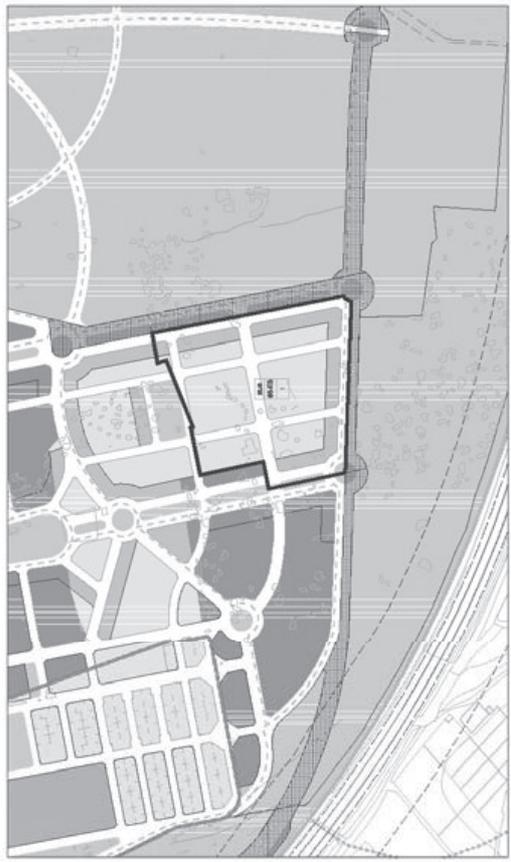
DETERMINACIONES VINCULANTES

La localización básica de los espacios libres y equipamientos señalados en los planos, que habrán de acumularse con los correspondientes del sector colindante.
 El trazado y características de los vales señalados en planos como de carácter estructurante, los cuales coltarán con anchura igual o superior a la señalada.
 Las actuaciones que se encuentren condicionadas al cumplimiento de las medidas compensatorias, establecidas por la Consejería de Medio Ambiente en la Declaración de Impacto Ambiental.

OBSERVACIONES

S.G. incluidos: SGV-CSAM-66-ES2: 7771 m2 (total). S.G. adscritos: SGV-CSAM-68-ES2: 1.063 m2 (parcial).
 Con objeto de respetar la ordenación general del PGOU, en caso de existencia de aprobación previa de planeamiento en cualquiera de los Sectores comprendidos en la situación concreta de los espacios libres y equipamientos señalados en el PGOU se localizarán de modo que puedan ser compatibles con el planeamiento de dichos Sectores.
 En su caso se resolverá la tracción a otra (distinta) a las ordenanzas recogidas en marcas comunes de cualquiera de los Sectores colindantes que cuarentan con aprobación previa.
 En el Proyecto de Urbanización deberá incluirse las actuaciones previstas para el trasplante de los ariales existentes en su ámbito, a las zonas establecidas como medidas compensatorias o a las áreas del Parque de la Cañada de Ugijar determinadas para ésta finalidad, mediante presentación de un Plan de trasplante que habrá de ser aprobado por la Consejería de Medio Ambiente.

ORDENACIÓN



Close de suelo:
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO EN TRANSICIÓN
 Núcleo: ÁREA URBANA CENTRAL, EL EJIDO SUR

Identificación PGOU:
 SUST-67-ES

Área de reparto:
 AR-1

Hoja:
 1058-II/5

Ámbito con ordenación Aprobada Definitivamente cuyas determinaciones e incluyen en el documento V. 2 Fichas de suelo urbanizable con ordenación aprobada.

OBJETIVOS

La ordenación de la zona de ampliación de suelo al sur de Auzme-Ejido Sur, y remate del mismo hasta el Parque de la Cañada de Ujijar, en unidades nucleadas central linealmente con dotaciones de espacios libres y equipamientos, y con amplio viario perimetral.
 La configuración de un eje viario norte-sur de Auzme, y de cinturón sur de Auzme.
 La coexistencia de usos residenciales plurifamiliares y unifamiliares.

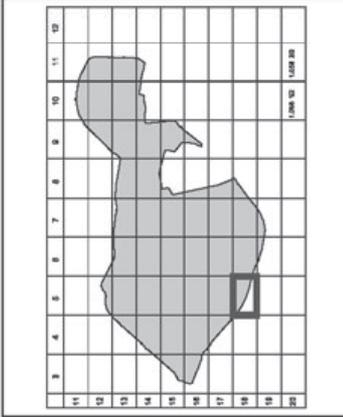
DETERMINACIONES VINCULANTES

La localización básica de los espacios libres y/o equipamiento señalados en los planos, que habrán de acumularse con los correspondientes del sector colindante.
 El trazado y características de los vales señalados en planos como de carácter estructurante, los cuales colarán con anchura igual o superior a la escotada.
 La ordenación se encuentra condicionada al cumplimiento de las medidas compensatorias, establecidas por la Consejería de Medio Ambiente en la Declaración de Impacto Ambiental.

OBSERVACIONES

S.G. incluidos: SGV-CSA/II-67-ES/2:6.079 m² (total) y SEL-13-67-ES/2: 967 m² (parcial)
 Con objeto de respetar la ordenación general del PGOU, en caso de existencia de aprobación previa de planeamiento en cualquiera de las U.P. o de los Sectores colindantes, la situación concreta de los espacios libres y/o equipamientos señalados en el PGOU se localizarán de modo que pasen integrados a los ya aprobados, y en caso del viario que tenga continuidad de trazado y rasantes con los ya aprobados. De igual modo se procederá a la integración en el PGOU de los espacios libres y/o equipamientos señalados en otros planes aprobados.
 Sectores colindantes que cuenten con la aprobación previa.
 En el Proyecto de Urbanización deberá incluirse las actuaciones previstas para el trasplante de los artales existentes en su ámbito, a las zonas establecidas como medidas compensatorias o a las áreas del Parque de la Cañada de Ujijar determinadas para ésta finalidad, mediante presentación de un Plan de trasplante que habrá de ser aprobado por la Consejería de Medio Ambiente.

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN



Close de suelo: **SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO** Núcleo: **ÁREA URBANA CENTRAL, EL EJIDO SUR** Identificación PCOU: **SUS-68-ES** Área de reparto: **AR-1** Hoja: **1058-1/4**

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m2	Sistemas Generales S.G. m2	Aprovech. Medio UA/m2	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
42.842	4.300	0,781265	36.830	33.147	3.683	0
Uso Global m2	Coefficiente Edificabilidad máxima m2/m2s	Edificabilidad máxima m2t	Densidad de Viviendas Vv/ Ha	N'maximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m2t	Aprovech. Objetivo UAs
-	-	-	-	-	-	-
Actividades Económicas	-	18.791	-	-	-	36.830
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,44	18.791	-	-	-	36.830

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

- S.G INCLUIDOS: SGV-CSA/I-68-ES/2: 4300m2 (parcial)

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m2t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones Superficie m2
-	-	-	-	-	Espacios Libres 4.285
-	-	-	-	-	Equipamientos 1.714
Act. Econ. AE2	18.791	0,98	2,00	36.830	TOTAL 5.999
-	-	-	-	-	Vialidad 13.354
TOTAL	18.791	-	-	36.830	

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	Plan Parcial (*)	5º año
Sistema de Actuación	Compensación	6,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

OBJETIVOS

La ordenación de la zona de ampliación de suelo terciario al suroeste de la Loma de la Mezquita, con remite del mismo hasta el suelo no urbanizable, y con amplio viario perimetral. La configuración del entorno sur de Lume.

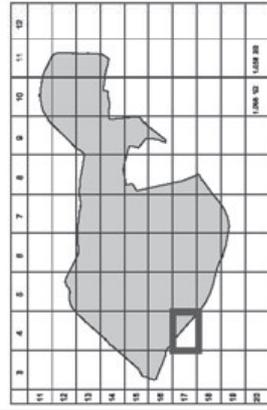
DETERMINACIONES VINCULANTES

La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos, que habrá de acumularse con los correspondientes del sector colindante. El trazado y características de los viles señalados en planos como de carácter estructurante, los cuales contarán con anchura igual o superior a la acotada.

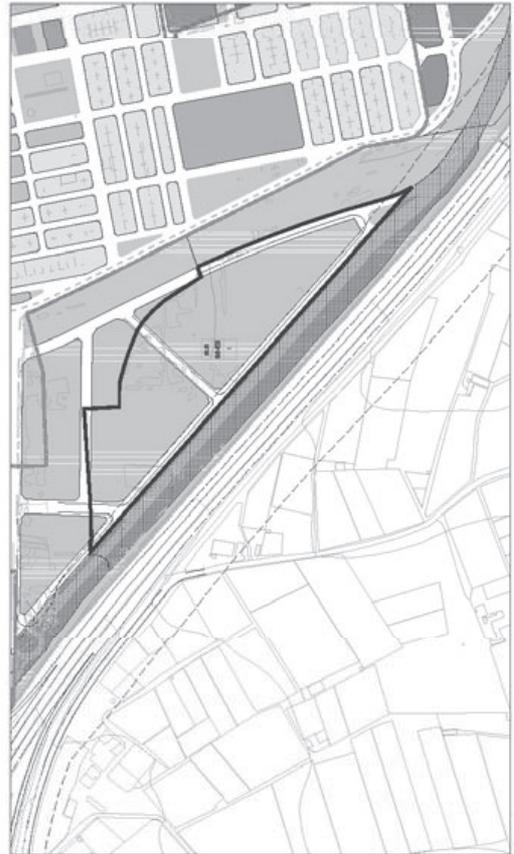
OBSERVACIONES

S. G. incluidos: SGV-CSA/I-68-ES/2: 4.300 m2 (parcial). Y en caso de existencia de aprobación previa de planeamiento, en cualquiera de los objetos de respecto a la ordenación general de la zona de ampliación de suelo terciario, el PCOU se localizará en modo que pueda adaptarse a los ya aprobados. Y en el caso del viario que tenga continuidad de trazado y rasantes con los ya aprobados. Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN



Close de suelo: **SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO** Núcleo: **ÁREA URBANA CENTRAL, EL EJIDO SUR** Identificación PGOU: **SUS-69-ES** Área de reparto: **AR-1** Hoja: **1058-16/4, 7/4**

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m2	Sistemas Generales S.G. m2	Aprovech. Medio UA/m2	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
26.776	758	0,781265	21.511	19.360	2.151	0

Uso Global m2	Coefficiente Edificabilidad máxima m2/m2s	Edificabilidad máxima m2t	Densidad de Viviendas Vv/Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m2t	Aprovech. Objetivo UAs
-	-	-	-	-	-	-
Actividades Económicas	-	10.975	-	-	-	21.511
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,41	10.975	-	-	-	21.511

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

- S.G INCLUIDOS: **SGV-CSA/I-69-ES/1: 758 m2 (parcial)**

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m2t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones Superficie m2
-	-	-	-	-	Espacios Libres 2.678
-	-	-	-	-	Equipamientos 1.071
Act. Econ. AE2	10.975	0,98	2,00	21.511	TOTAL 3.749
-	-	-	-	-	Vialidad 9.308
TOTAL	10.975	-	-	21.511	

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	Plan Parcial (*)	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

OBJETIVOS

La ordenación de la zona de ampliación de suelo terciario al suroeste de la Loma de la Mezquita, y con anejo viario perimetral. La configuración del cinturón sur de Aume.

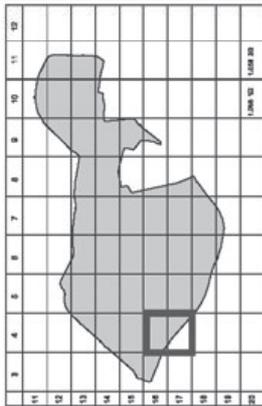
DETERMINACIONES VINCULANTES

La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos, que habrá de acumularse con los correspondientes del sector colindante. El trazado y características de los viles señalados en planos como de carácter estructural, los cuales contarán con anchura igual o superior a la acotada.

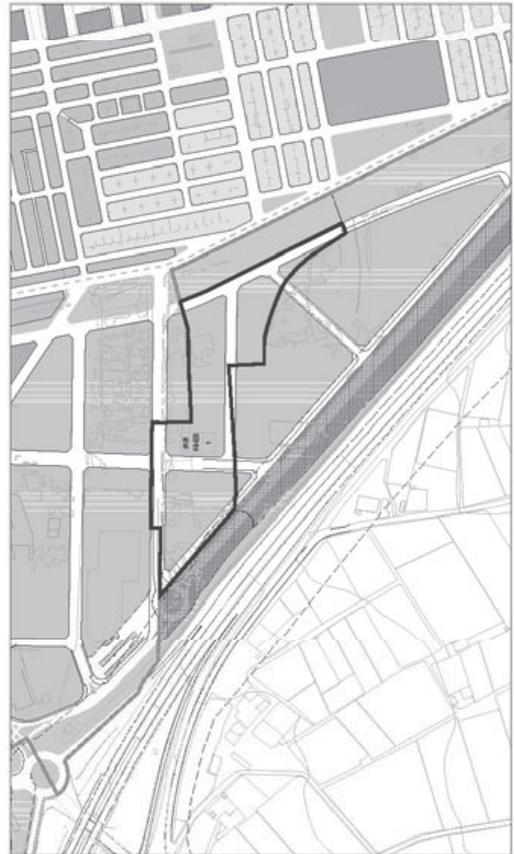
OBSERVACIONES

S.G. incluidos: **SGV-CSA/I-69-ES/1: 758 m2 (parcial)**. Con objeto de respetar la ordenación general del PGOU se dará continuidad al viario procedente del suelo consolidado contiguo, y en caso de existencia de aprobación previa de planeamiento en cualquiera de las U.P. o de los Sectores colindantes, la situación concreta de los espacios libres y/o equipamientos señalados en el PGOU se localizarán de modo que puedan agregarse a los ya aprobados, y en el caso del viario que tengan continuidad de trazado y rasantes con los ya aprobados. Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN



Close de suelo:
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
Núcleo: ÁREA URBANA CENTRAL, EL EIJIDO SUR

Identificación PGOU:
SUS-70-ES

Área de reparto:
AR-1

Hoja:
1058-16/3, 3/A

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m2	Sistemas Generales S.G. m2	Aprovech. Medio UA/m2	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
49.672	7.870	0,781265	44.956	40.480	4.496	0
Uso Global	Coefficiente Edificabilidad m2/m2s	Densidad de Viviendas Viv/Ha	Edificabilidad máxima m2 t	N'maximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m2 t	Aprovech. Objetivo UAs
Residencial	-	16	8.180	82	2.454	12.612
Actividades Económicas	-	-	15.701	-	-	32.344
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,48	23.881	16	82	2.454	44.956

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

- S.G. ADSCRITOS: SGV-CSA/I-69-ES/1: 4079 m2 (parcial) Y SEL-1/I: 3791 m2 (parcial)

OBJETIVOS

La ordenación de la zona de suelo al suroeste de Aume, nucleada centrando con dotaciones de espacios libres y equipamientos, y con campo viario perimetral, se realiza en el PGOU, en el que se ha considerado la configuración del eje viario de salida de la Autovía.

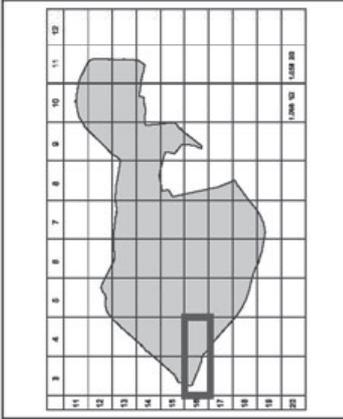
DETERMINACIONES VINCULANTES

La localización básica de los espacios libres y equipamientos señalados en los planos.
El trazado y características de los vias señalados en planos como de carácter estructural, los cuales colarán con anchura igual o superior a la acotada.
La zonificación de usos residencial completando las traseras existentes de usos residenciales.

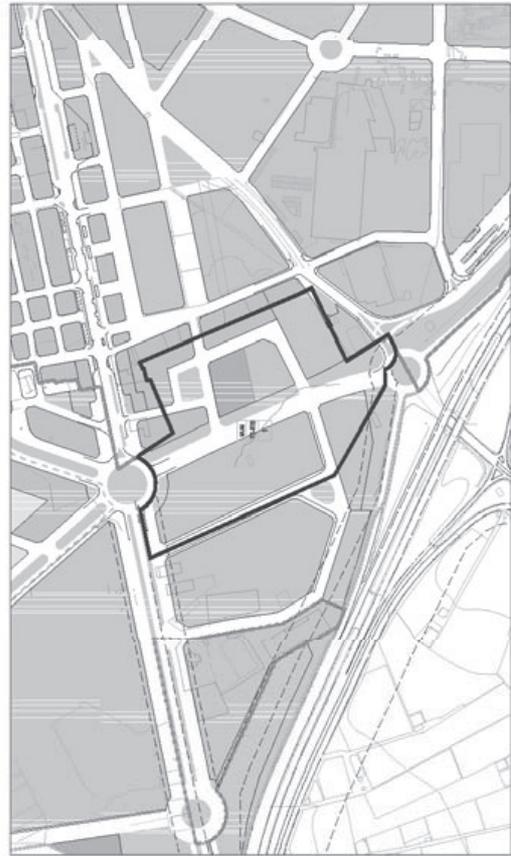
OBSERVACIONES

S.G. adscritos: SGV-CSA/I-69-ES/1:4.079 m2 (parcial), y SEL -1/I: 3.791 m2 (parcial).
Con objeto de respetar la ordenación general del PGOU, en caso de aprobación previa de planeamiento en cualquiera de las U.P. o de los Sectores comprendidos, la situación concreta de los espacios libres y equipamientos señalados en el PGOU se localizarán de modo que puedan agregarse a los ya aprobados, y en el caso de viario que tengan continuidad de trazado y rasantes con los ya aprobados. De igual modo se garantizará la continuidad de los espacios libres y equipamientos señalados en el PGOU, en el caso de que se realicen modificaciones de las U.P. o de los Sectores comprendidos.
Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN



E:1/5000 N

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m2 t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones	Superficie m2
R.Plurifamiliar C2	3.664	1,03	1,00	3.774	Espacios Libres	5.535
R. Unifamiliar AD	4.516	1,03	1,90	8.838	Equipamientos	2.607
Act. Econ. AE2	15.701	1,03	2,00	32.344	TOTAL	8.142
-	-	-	-	-	Vialidad	17.532
TOTAL	23.881	-	-	44.956		

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	Plan Parcial (*)	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

Close de suelo: **SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO** / Hoja: 1058-16/3, 16/4, 1/4
 Núcleo: **ÁREA URBANA CENTRAL, EL EJIDO SUR** / Área de reparto: AR-1
 Identificación PCOU: SUS-71-ES

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m2	Sistemas Generales S.G. m2	Aprovech. Medio UA / m2	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
22.420	2.231	0,781265	19.259	17.333	1.926	0

Uso Global m2	Coefficiente Edificabilidad máxima m2t / m2s	Edificabilidad máxima m2t	Densidad de Viviendas Vv / Ha	N máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m2t	Aprovech. Objetivo UAs
-	-	-	-	-	-	-
Actividades Económicas	-	9.349	-	-	-	19.259
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,42	9.349	-	-	-	19.259

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

- S.G. ADSCRITOS: SEL-5-71-ES/2: 2231 m2 (parcial)

OBJETIVOS

La ordenación de la zona de ampliación de suelo de uso terciario al surco de Alcume, y demás del mismo hasta el suelo no urbanizable. La configuración de usos globales.

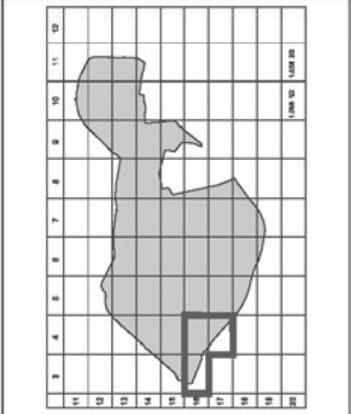
DETERMINACIONES VINCULANTES

La zonificación de usos residencial: completando las traveseras existentes de usos residenciales. La ordenación de los espacios libres y/o equipamientos señalados en el plan de zonificación de usos habitando con los correspondientes del sector colindante. El trazado y caracterización de los viiles señalados en planos como de carácter estructuralmente, los cuales contarán con anchura igual o superior a la acotada.

OBSERVACIONES

S.G. adscritos: SEL-5-71-ES/2: 2.231 m2 (parcial)
 Con objeto de respetar la ordenación general del PCOU, en caso de existencia de la aprobación previa del planeamiento en cualquiera de los Suelos adscritos, la actuación concreta de los espacios libres y/o equipamientos señalados en el PCOU se localizarán de modo que puedan ser atendidos por los procedimientos previstos en el Art. 5.17 de las Normas Urbanísticas.

LOCALIZACIÓN



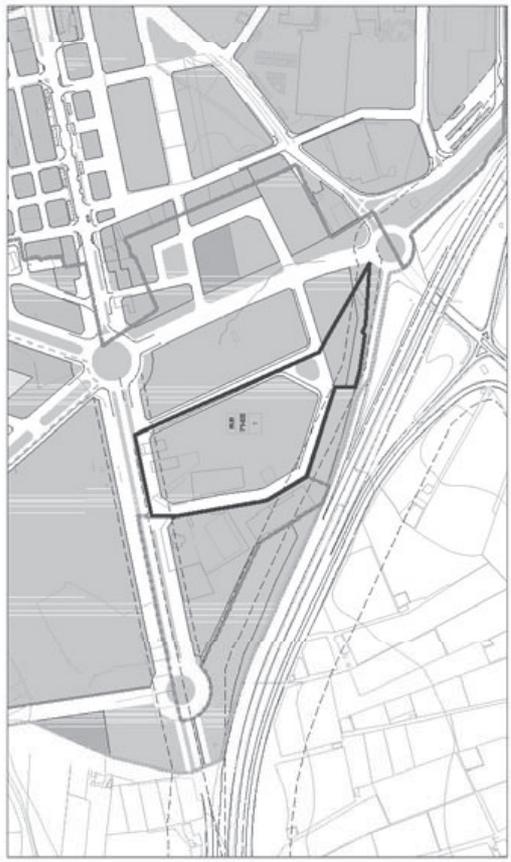
CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m2t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones m2	Superficie m2
-	-	-	-	-	Espacios Libres	2.242
-	-	-	-	-	Equipamientos	897
Act. Econ. AE2	9.349	1,03	2,00	19.259	TOTAL	3.139
-	-	-	-	-	Vialidad	7.595
TOTAL	9.349	-	-	19.259		

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	Plan Parcial (*)	5º año
Sistema de Actuación	Compensación	6,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

ORDENACIÓN



Close de suelo:
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO EN TRANSICIÓN
Núcleo: **ÁREA URBANA CENTRAL, EL EJIDO SUR**

Identificación PGOU:
SUST-74-ES

Área de reparto:
AR-1

Hoja:
1058-15/6, 15/7, 16/6, 7/7

Ámbito con ordenación Aprobada Definitivamente cuyas determinaciones e incluyen en el documento V. 2 Fichas de suelo urbanizable con ordenación aprobada.

OBJETIVOS

La ordenación del borde urbano inmediato al suelo consolidado en la zona central del suelo urbano de Alcamas, como unidad que completa la estructura urbana consolidada.
La configuración del PISO de las Manchas como uno de los ejes norte-sur y como eje de PISO de la Periferia.
La cohesión de usos residenciales plurifamiliares y unifamiliares.

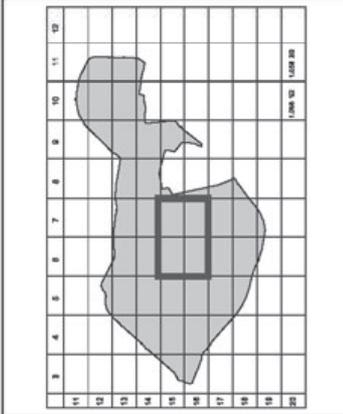
DETERMINACIONES VINCULANTES

La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos de urbanización se acumulará con los correspondientes del sector consolidado.
El trazado y características de los vialitos señalados en planos como de carácter estructural, los cuales contarán con anchura igual o superior a la acotada.

OBSERVACIONES

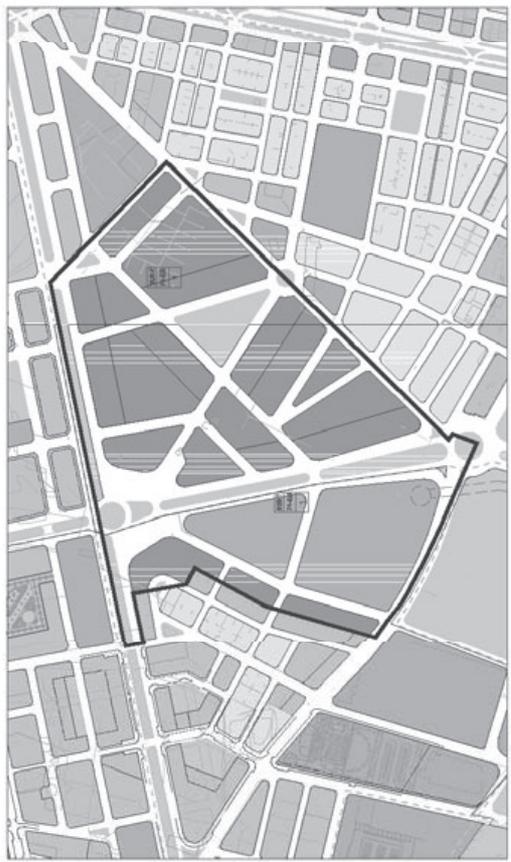
S. G. adjunto: SEL-1011-446 en 2 (verciel).
Con objeto de respetar la ordenación general del PGOU, se dará continuidad al Vialto procedente del suelo consolidado contiguo, y en caso de existencia de aprobación previa o planeamiento en cualquier de las U.P. o de los Sectores colindantes, la situación concreta de los espacios libres y/o equipamientos señalados en el PGOU se localizarán de modo que puedan agregarse a los ya aprobados, y en el caso del vialto que tenga continuidad de trazado y materiales con los ya aprobados. De igual modo se dará continuidad (o en su caso se resolverá la transición a otra distinta) a las ordenanzas recogidas en marzanas comunes con el suelo urbano consolidado.
Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.17 de las Normas Urbanísticas.

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN

E:1/5000 N



REVISIÓN ADAPTACIÓN P.G.O.U. DE EL EJIDO.

SANTO DOMINGO

SUS-53-SD
SUS-54-SD
SUS-55-SD
SUS-56-SD
SUS-58-SD
SUS-60-SD

SUS-61-SD
SUST-62-SD
SUS-63-SD
SUS-72-SD
SUS-73-SD

Close de suelo: **SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO** / Hoja: **1058-1/8**
 Núcleo: **ÁREA URBANA CENTRAL - SANTO DOMINGO** / Identificación PGOU: **SUS-53-SD** / Área de reparto: **AR-1**

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m2	Sistemas Generales S.G. m2	Aprovech. Medio UA / m2	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
25.475	1.217	0,781265	20.854	18.768	2.085	-
Uso Global m2	Coefficiente Edificabilidad máxima m2t / m2s	Edificabilidad máxima m2t	Densidad de Viviendas Vv / Ha	N máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m2t	Aprovech. Objetivo UAs
Residencial	-	18.776	74	188	5.633	20.854
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,74	18.776	74	188	5.633	20.854

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

- S.G ADSCRITOS: SGV-ENSA/II-52/A-TA/1: 1217 m2 (parcial)

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m2 t	Coef1	Coef2	Aprovech. UAs	Dotaciones m2	Superficie m2
R.Plurifamiliar C2	15.994	0,98	1,00	15.674	Espacios Libros	3.380
R.Unifamiliar AD	2.782	0,98	1,90	5.180	Equipamientos	2.254
-	-	-	-	-	TOTAL	5.634
-	-	-	-	-	Vario	12.855
TOTAL	18.776	-	-	20.854		

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	Plan Parcial (*)	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

OBJETIVOS

La ordenación de la zona de ampliación de suelo al noroeste de Santo Domingo, y remate del minicentro al suelo no urbanizable, en unidades nucleadas centralmente con dotaciones de espacios libres y equipamientos, y con aprovechamiento preponderante de usos residenciales plurifamiliares y unifamiliares. La coexistencia de usos residenciales plurifamiliares y unifamiliares.

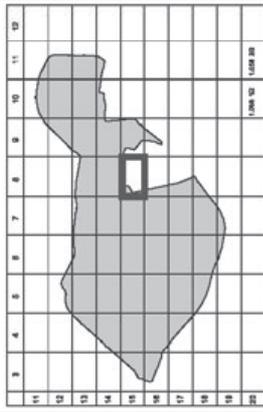
DETERMINACIONES VINCULANTES

La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos serán en los patios, áreas de acumulación con los espacios libres y/o equipamientos. El trazado y características de los vías señalados en planos como de carácter estructural, los cuales contarán con anchura igual o superior a la acostada.

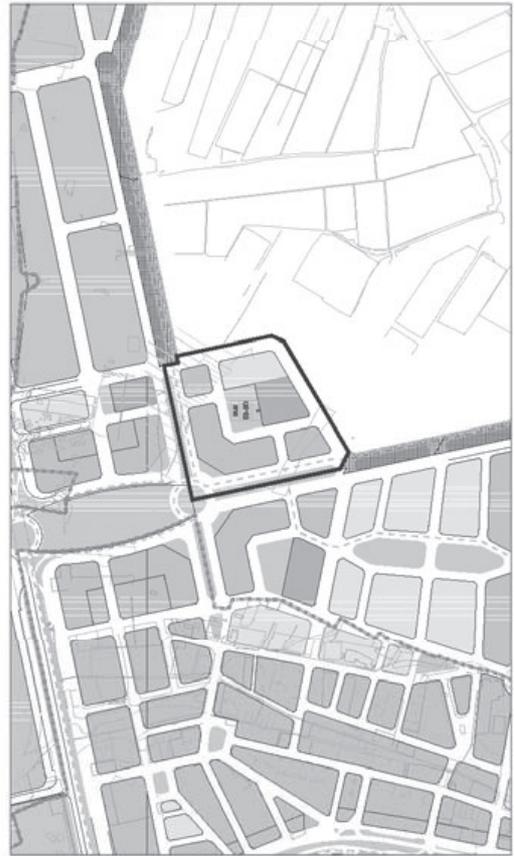
OBSERVACIONES

S.G. adscritos: SGV-ENSA/II-52/A-TA/1: 1.217 m2 (parcial).
 Con objeto de respetar la ordenación general del PGOU, en caso de existencia de aprobación previa de planeamiento en cualquiera de los Sectores citados, la situación concreta de los espacios libres y/o equipamientos señalados en el PGOU se localizarán de modo que puedan agregarse a los ya aprobados, y en 4 caso del visado que tengan continuidad de trazado y rasantes con los ya aprobados.
 Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN



Close de suelo: **SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO** / Hoja: 1036-15/7, 14/8
 Núcleo: **ÁREA URBANA CENTRAL - SANTO DOMINGO** / Identificación PGOU: SUS-54-SD / Área de reparto: AR-1

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m ²	Sistemas Generales S.G. m ²	Aprovech. Medio UA / m ²	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
30.251	8.382	0,781265	30.183	27.164	3.018	0
Uso Global m²	Coefficiente Edificabilidad máxima m²t / m²s	Edificabilidad máxima m²t	Densidad de Viviendas Vv / Ha	N'máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m²t	Aprovech. Objetivo UAs
Residencial	-	24.825	75	227	7.447	30.183
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,82	24.825	75	227	7.447	30.183

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

- S.G. INCLUIDOS: SGV-ENSA/II-54-SD/1: 2003 m² (total)
 - S.G. ADSCRITOS: SGV-Acceso CIM/1: 6058 m² (parcial) Y SGV-ENSA/II-52/ATA/1: 321 m² (parcial).

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m ² t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones m ²	Superficie m ²
R.Plurifamiliar C2	18.187	0,98	1,00	17.823	Espacios Libres 4.470	4.470
R.Unifamiliar AD	6.638	0,98	1,90	12.360	Equipamientos 2.978	2.978
-	-	-	-	-	TOTAL 7.448	7.448
-	-	-	-	-	Vialio 12.380	12.380
TOTAL	24.825	-	-	30.183		

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	Plan Parcial (*)	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

OBJETIVOS

La ordenación de la zona de ampliación de suelo al noroeste de Santo Domingo, y remate del minicentro al suelo no urbanizable, en unidades nucleadas centralmente con dotaciones de espacios libres y equipamientos, y con amplitud perimetral suficiente para garantizar la coexistencia de usos residenciales plurifamiliares y unifamiliares.

DETERMINACIONES VINCULANTES

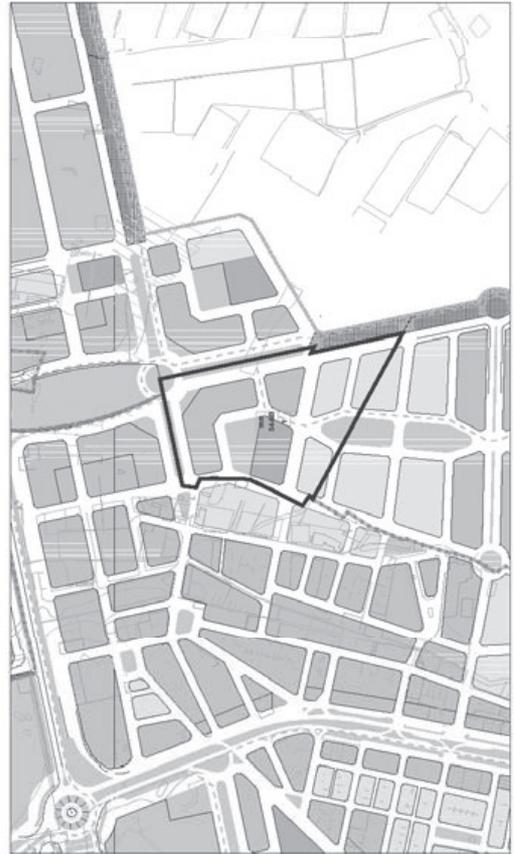
La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos se realizará en los planes, que se han de acumular con los respectivos usos y actividades. El trazado y características de los viarios señalados en planos como de carácter estructural, los cuales contarán con anchura igual o superior a la acostada.

OBSERVACIONES

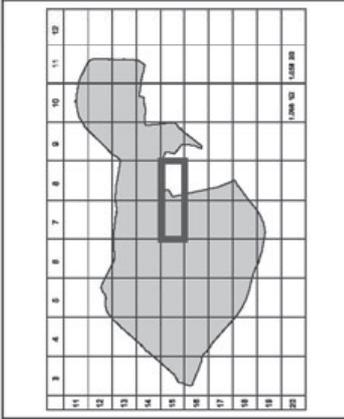
S.G. incluidos: SGV-ENSA/II-54-SD/1: 2.003 m² (total), S.G. adscritos: SGV-Acceso CIM/1: 6058 m² (parcial), y SGV-ENSA/II-52/ATA/1: 321 m² (parcial). Con objeto de respetar la ordenación general del PGOU, en caso de existencia de aprobación previa de planeamiento en cualquiera de las U.I. o de los Sectores colindantes, la situación concreta de los espacios libres y/o equipamientos señalados en el PGOU se localizarán de modo que puedan integrarse a los ya aprobados, y en el caso del viario que tenga continuidad de trazado y rasantes con los ya aprobados. De igual modo se dará continuidad (o en su caso se resolverá la transición a otra categoría) a las ordenanzas recogidas en manzanas comunes de cuadrículas adosadas colindantes que cuenten con aprobación previa.

Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

ORDENACIÓN



LOCALIZACIÓN



Close de suelo:
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
Núcleo: ÁREA URBANA CENTRAL- SANTO DOMINGO

Identificación PGOU:
SUS-55-SD

Área de reparto:
AR-1

Hoja:
1058-15/7, 15/8, 16/7, 6/8

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m2	Sistemas Generales S.G. m2	Aprovech. Medio UA/m2	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
42.998	5.396	0,781265	37.809	34.028	3.781	0
Uso Global m2	Coefficiente Edificabilidad m2/m2s	Edificabilidad máxima m2 t	Densidad de Viviendas Viv/Ha	N'maximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m2 t	Aprovech. Objetivo UAs
Residencial	-	28.611	67	286	8.583	37.809
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,67	28.611	67	286	8.583	37.809

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

- S.G. INCLUIDOS: SGV-ENSA/II-55-SD/2: 4297 m2 (total)
- S.G. ADSCRITOS: SGV-Circunvalación Sur/2: 1099 m2 (parcial)

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m2 t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones	Superficie m2
R.Plurifamiliar C2	17.535	0,98	1,00	17.184	Espacios Libres	5.150
R. Unifamiliar AD	11.077	0,98	1,90	20.625	Equipamientos	6.294
-	-	-	-	-	TOTAL	11.444
-	-	-	-	-	Vialito	18.162
TOTAL	28.611	-	-	37.809		

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	Plan Parcial (*)	5º año
Sistema de Actuación	Compensación	6,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

OBJETIVOS

La ordenación de la zona de ampliación de suelo al este de Santo Domingo, y resto del mismo hasta el suelo no urbanizable, en un único lote cerrado o fragmento con dotaciones de equipamiento y servicios, se realizará en un único parcelamiento. La configuración de un eje viario norte-sur de Acceso. La coexistencia de usos residenciales plurifamiliares y unifamiliares.

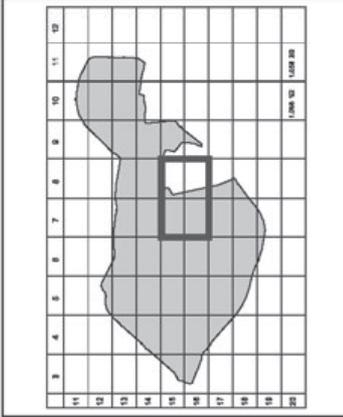
DETERMINACIONES VINCULANTES

La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos, que habrá de acumularse con los correspondientes del sector colindante. El trazado y características de los viarios señalados en planos como de carácter estructuralmente, los cuales contarán con anchura igual o superior a la acotada.

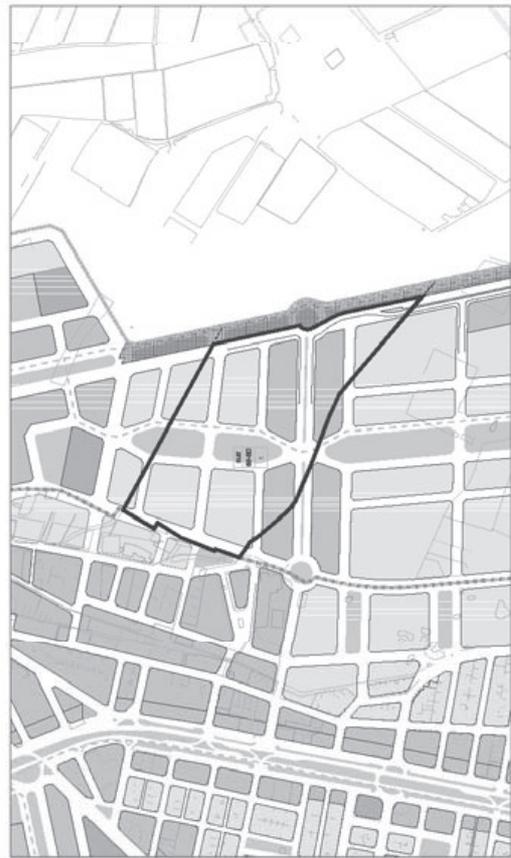
OBSERVACIONES

S.G. incluidos: SGV-ENSA/II-55-SD/2: 4.297 m2 (total)
S.G. adscritos: SGV-Circunvalación Sur/2: 1.099 m2 (parcial)
Con objeto de respetar la ordenación general del PGOU, en caso de existencia de aprobación previa de planeamiento en cualquiera de las U.F. o de los Sectores colindantes la situación concreta de los espacios libres y/o equipamientos señalados en el PGOU se localizarán de modo que peidan agrigense a los ya aprobados, y en el caso del viario que tengan continuidad de trazado y rasantes con los ya aprobados. De igual modo se dará continuidad (o en su caso se resolverá la transición a otra calzada) a las ordenanzas recogidas en manzanas comunes de cualquiera de las U.F. o de los Sectores colindantes que cuenten con aprobación previa.
Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN



Close de suelo:
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
Núcleo: ÁREA URBANA CENTRAL- SANTO DOMINGO

Identificación PCOU:
SUS-56-SD

Área de reparto:
AR-1

Hoja:
1058-16/7, 8/8

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m ²	Sistemas Generales S.G. m ²	Aprovech. Medio UA/m ²	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
51.537	12.275	0,781265	49.854	44.869	4.985	0
Uso Global	Coefficiente Edificabilidad m²/m²s	Edificabilidad máxima m²t	Densidad de Viviendas Viv/Ha	N'maximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m²t	Aprovech. Objetivo UAs
Residencial	-	32.928	64	329	9.878	49.854
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,64	32.928	64	329	9.878	49.854

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

- S.G INCLUIDOS: SGV-ENSA/II-56-SD/2: 1476 m² (total)
- S.G. ADSCRITOS: SGV-Circunvalación Sur/2: 10799 m² (parcial)

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m ² t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones	Superficie m ²
R.Plurifamiliar C2	12.991	0,98	1,00	12.731	Espacios Libres	5.927
R. Unifamiliar AD	19.937	0,98	1,90	37.123	Equipamientos	7.244
-	-	-	-	-	TOTAL	13.171
-	-	-	-	-	Vialidad	20.065
TOTAL	32.928	-	-	49.854		

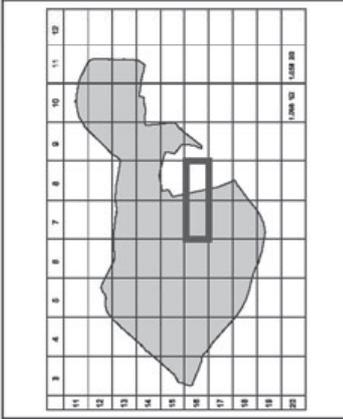
DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	Plan Parcial (*)	5º año
Sistema de Actuación	Compensación	6,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

OBJETIVOS

La ordenación de la zona de ampliación de suelo al este de Santo Domingo, y resto del mismo hasta el suelo no urbanizable, en un único lote o mediante con dotaciones de uso residencial unifamiliar y plurifamiliar.
La configuración de un eje viario norte-sur de Acceso.
La coexistencia de usos residenciales plurifamiliares y unifamiliares.

LOCALIZACIÓN



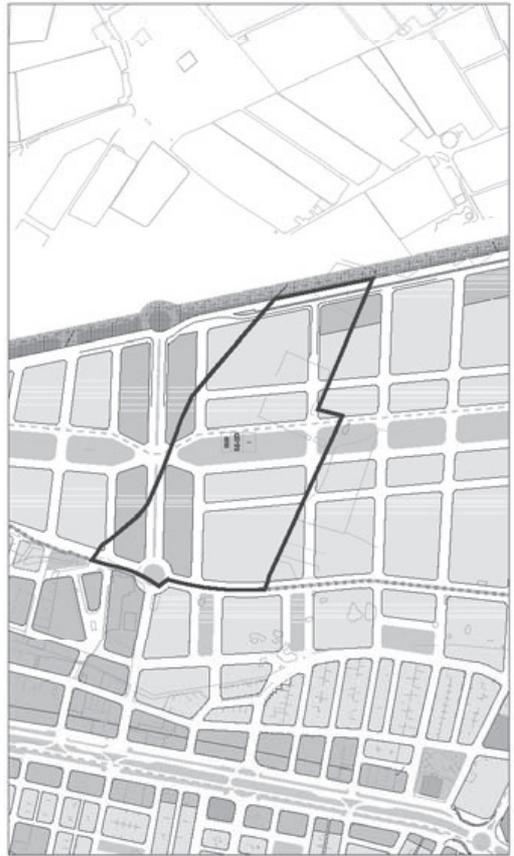
DETERMINACIONES VINCULANTES

La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos, que habrá de acumularse con los correspondientes del sector colindante.
El trazado y características de los viarios señalados en planos como de carácter estructuralmente, los cuales contarán con anchura igual o superior a la acotada.

OBSERVACIONES

S.G. incluidos: SGV-ENSA/II-56-SD/2: 1.476 m² (total)
S.G. adscritos: SGV-Circunvalación Sur/2: 10.799 m² (parcial).
Con objeto de respetar la ordenación general del PCOU, se dará continuidad al suelo procedente del suelo consolidado contiguo, y en caso de aprobación previa de planeamiento en cualquiera de las U.P. o de los Sectores colindantes, la situación concreta de los espacios libres y/o equipamientos señalados en el PCOU, se localizarán de modo que puedan agregarse a los ya aprobados, y en el caso del viario que tengan continuidad de trazado y rasantes con los ya aprobados. De igual modo se dará continuidad (o en su caso se resolverá la transición a otra distinta) a las ordenanzas recogidas en manuales de circulación de los Sectores colindantes que cuenten con aprobación previa.
Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

ORDENACIÓN



Close de suelo: **SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO** / Hojo: 1058-16/7, 1/8
 Núcleo: **ÁREA URBANA CENTRAL- SANTO DOMINGO** / Área de reparto: AR-1
 Identificación PGOU: SUS-58-SD

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m2	Sistemas Generales S.G. m2	Aprovech. Medio UA/m2	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
69.604	19.715	0,781265	69.782	62.804	6.978	0
Uso Global m2	Coefficiente Edificabilidad máxima m2t	Densidad de Viviendas Vlv / Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m2 t	Aprovech. Objetivo UAs	
Residencial	40.402	58	404	12.121	69.782	
-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	
TOTAL	0,58	40.402	58	12.121	69.782	

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

- S.G INCLUIDOS: SGV-ENSA/II-58-SD/2: 1934 m2 (total)
 - S.G. ADSCRITOS: SGV-Circunvalación Sur/2: 7728 m2 (parcial), SEL-6-46/B-4/2: 5600 m2 (total) Y SEL-6-46/C-S/2: 4453 (parcial)

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m2 t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones Superficie m2
R.Plurifamiliar C2	6.175	0,98	1,00	6.052	Espacios Libres 7.273
R. Unifamiliar AD	34.227	0,98	1,90	63.731	Equipamientos 8.888
-	-	-	-	-	TOTAL 16.161
-	-	-	-	-	Vialidad 27.065
TOTAL	40.402	-	-	69.782	

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	Plan Parcial (*)	5º año
Sistema de Actuación	Compensación	6,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

OBJETIVOS

La ordenación de la zona de ampliación de suelo al suroeste de Santo Domingo, y remate del mismo hasta el suelo no urbanizable, en unidades nucleadas central o linealmente con dotaciones de espacios libres y equipamientos, y con amplio viario perimetral. La configuración de un eje viario nore-sur de Alcañes. La coherencia de usos residenciales plurifamiliares y unifamiliares.

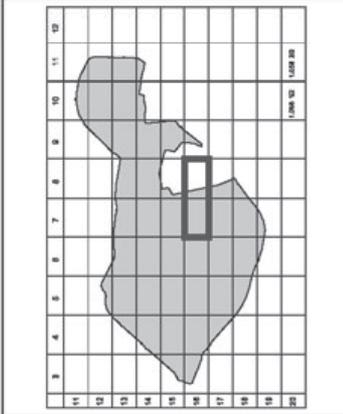
DETERMINACIONES VINCULANTES

La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos, que habrá de acumularse con los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos de carácter estructural, los cuales contarán con anchura igual o superior a la escotada.

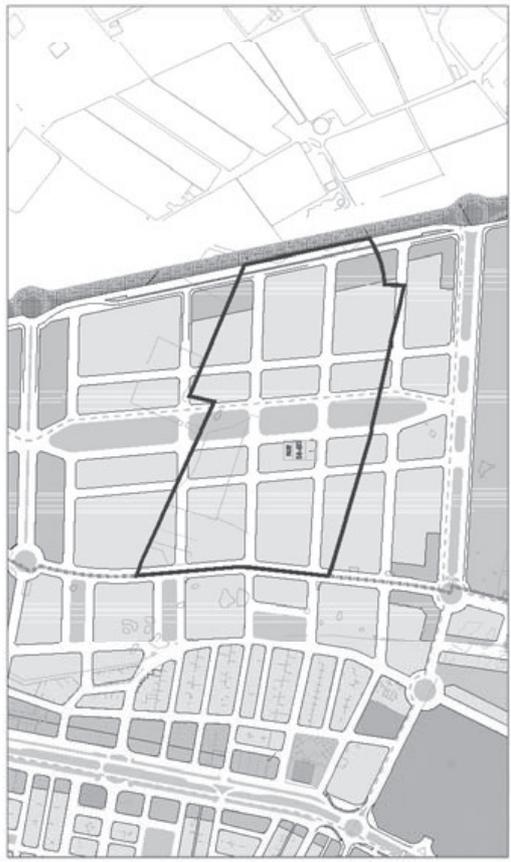
OBSERVACIONES

S.G. Includos: SGV-ENSA/II-58-SD/2: 1.934 m2 (total).
 S.G. Adscritos: SGV-Circunvalación Sur/2: 7.728 m2 (parcial), SEL-6-46/B-S/2: 5.600 (total) y SEL-6-46/C-S/2: 4.453 (parcial).
 Con objeto de respetar la ordenación general del PGOU, y en caso de existencia de aprobación previa de planeamiento en cualquiera de los Sistemas complementarios, la situación concreta de los espacios libres y/o equipamientos señalados en el PGOU se localizarán de modo que puedan integrarse a los ya aprobados, y en su caso, se otorga continuidad de trazado y rasantes con los ya aprobados. De igual modo se detallan los espacios libres y/o equipamientos a otorgar en la ordenación a otros sistemas o en otros planos.
 Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN



Close de suelo: **SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO** / Identificación PGOU: **SUS-60-SD** / Área de reparto: **AR-1**
 Núcleo: **ÁREA URBANA CENTRAL- SANTO DOMINGO** / Hoja: **1058-16/7, 16/8, 17/7.**

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m2	Sistemas Generales S.G. m2	Aprovech. Medio UA/ m2	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
40.545	5.022	0,781265	35.600	32.040	3.560	0
Uso Global m2	Coefficiente Edificabilidad máxima m2/ m2s	Edificabilidad máxima m2 t	Densidad de Viviendas Vlv/ Ha	N'maximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m2 t	Aprovech. Objetivo UAs
Residencial	-	22.861	56	229	6.858	35.600
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,56	22.861	56	229	6.858	35.600

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

- S.G. INCLUIDOS: SGV-ENSA/II-60-SD/2: 1751 m2 (total)
 - S.G. ADSCRITOS: SGV-ENSA/II-61-SD/2: 3271 m2 (parcial).

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m2 t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones Superficie m2
R.Plurifamiliar C2	7.899	0,98	1,00	7.741	Espacios Libres 4.115
R. Unifamiliar AD	14.962	0,98	1,90	27.859	Equipamientos 5.030
-	-	-	-	-	TOTAL 9.145
-	-	-	-	-	Vialio 18.243
TOTAL	22.861	-	-	35.600	

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	Plan Parcial (*)	5º año
Sistema de Actuación	Compensación	6,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

OBJETIVOS

La ordenación de la zona de ampliación de suelo al suroeste de Santo Domingo, y remate del mismo hasta el suelo no urbanizable, en unidades nucleadas central o linealmente con dotaciones de espacios libres y equipamientos, y con amplio viario perimetral. La configuración de un eje viario norte-sur de Alcañices. La coherencia de usos residenciales plurifamiliares y unifamiliares.

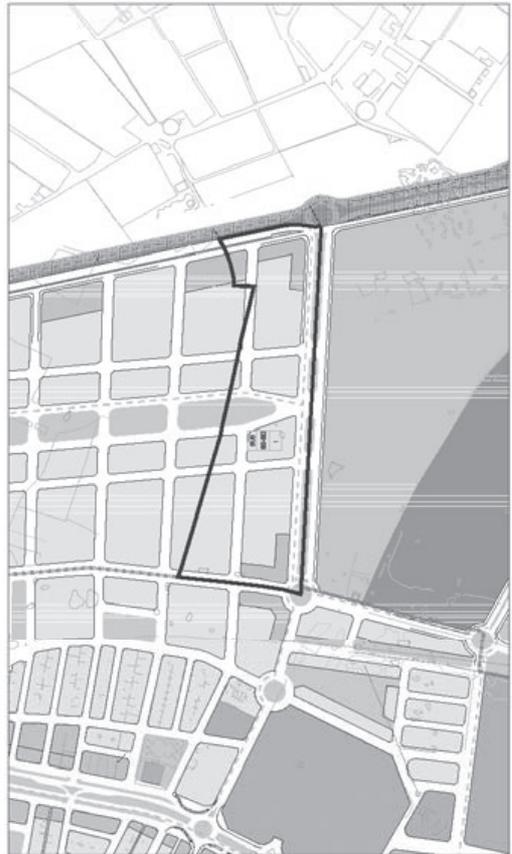
DETERMINACIONES VINCULANTES

La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos, que habrá de acumularse con los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos. El trazado y características de los vales señalados en planos como de carácter estructural, los cuales contarán con anchura igual o superior a la escotada.

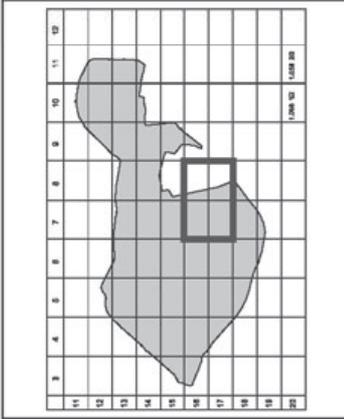
OBSERVACIONES

S.G. Incluidos: SGV-ENSA/II-60-SD/2: 1.751 m2 (total)
 S.G. adscritos: SGV-ENSA/II-61-SD/2: 3.271 m2 (parcial)
 Con objeto de respetar la ordenación general del PGOU, y en caso de existencia de aprobación previa de planeamiento en cualquier de las U.I. de los Sectores colindantes, la situación concreta de los espacios libres y/o equipamientos señalados en el PGOU se localizarán de modo que puedan integrarse a los ya aprobados, y en caso del viario que tenga continuidad de trazado y rasantes con los ya aprobados. De igual modo se dará continuidad (o en su caso se resolverá la transición a otra alineación) a las ordenanzas recogidas en manzanas comunes de cualquiera de los Sectores colindantes que cuenten con la aprobación previa.
 Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el ART. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

ORDENACIÓN



LOCALIZACIÓN



Close de suelo: **SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO** / Hojo: 1058-17/7, 1/8
 Núcleo: **ÁREA URBANA CENTRAL - SANTO DOMINGO** / Área de reparto: AR-1
 Identificación PGOU: SUS-61-SD

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m2	Sistemas Generales S.G. m2	Aprovech. Medio UA/m2	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
49.205	10.410	0,781265	46.575	41.918	4.658	0
Uso Global m2	Coefficiente Edificabilidad máxima m2/m2s	Edificabilidad máxima m2t	Densidad de Viviendas Vv/Ha	N'maximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m2 t	Aprovech. Objetivo UAs
-	-	-	-	-	-	-
Actividades Económicas	-	23.763	-	-	-	46.575
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,48	23.763	-	-	-	46.575

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

- S.G INCLUIDOS: SGV-ENSA/II-61 SD/2 : 10410 m2 (parcial)

OBJETIVOS

La ordenación de la zona de ampliación de sueltorcedado al sureste de Santo Domingo, y con anillo viario perimetral.

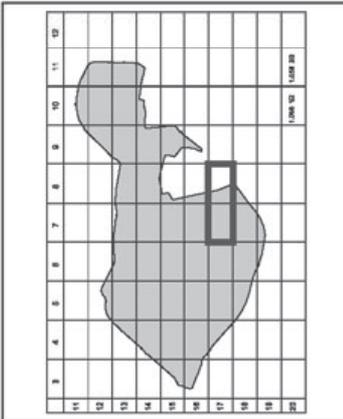
DETERMINACIONES VINCULANTES

La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos, que habrán de acumularse con los correspondientes del sector colindante. El trazado y características de los viles señalados en planos como de carácter estructuralmente, los cuales contarán con anchura igual o superior a la acollada.

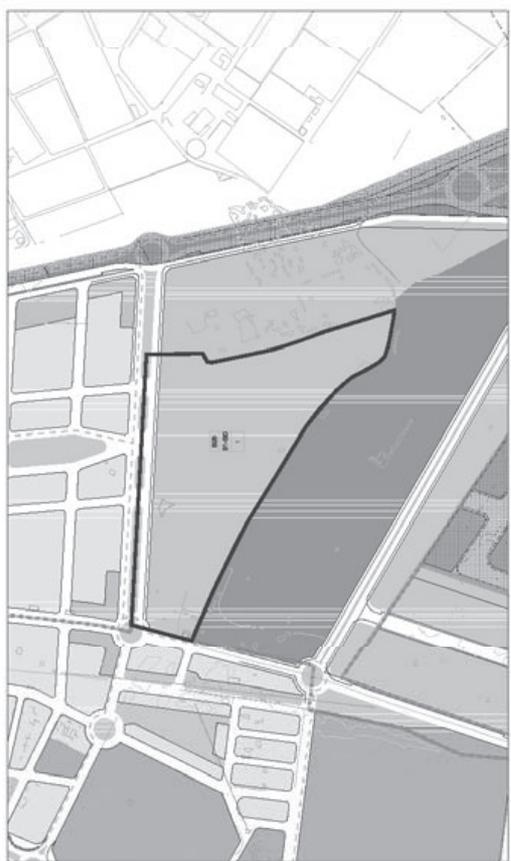
OBSERVACIONES

S.G. incluidos: SGV-ENSA/II-61-SD/2: 10.410 m2 (parcial). Con objeto de respetar la ordenación general del PGOU, en caso de aprobación previa de planeamiento en cualquiera de las U.P. o de los Sectores colindantes, la situación concreta de los espacios libres y/o equipamientos señalados en el PGOU se localizarán de modo que puedan agregarse a los ya aprobados, y en el caso del viario que tengan continuidad de trazado y rasantes con los ya aprobados. Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 3.1.7 de las Normas Urbanísticas.

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN



CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m2 t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones Superficie m2
-	-	-	-	-	Espacios Libres 4.921
-	-	-	-	-	Equipamientos 1.968
Act. Econ. AE2	23.763	0,98	2,00	46.575	TOTAL 6.889
-	-	-	-	-	Viario 12.612
TOTAL	23.763	-	-	46.575	

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	Plan Parcial (*)	5º año
Sistema de Actuación	Compensación	6,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

Close de suelo: **SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO EN TRANSICIÓN**
 Núcleo: **ÁREA URBANA CENTRAL, SANTO DOMINGO**
 Identificación PGOU: **SUST-42-SD**
 Área de reparto: **AR-1**
 Hoja: **1058-17/7, 1/8**

Ámbito con ordenación Aprobada Definitivamente cuyas determinaciones e incluyen en el documento V. 2 Fichas de suelo urbanizable con ordenación aprobada.

OBJETIVOS

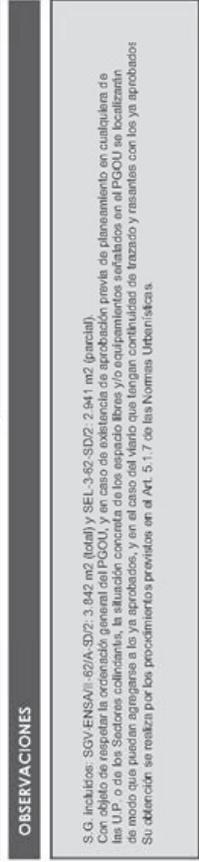
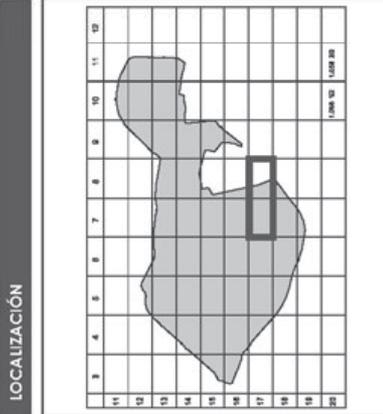
La ordenación de la zona de ampliación de suelo terciario al sureste de Santo Domingo, y con anillo viario perimetral.

DETERMINACIONES VINCULANTES

La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos, que habrán de acumularse con los correspondientes del sector colindante.
 El trazado y características de los vias señalados en planos como de carácter estructural, los cuales contarán con anchura igual o superior a la acollada.

OBSERVACIONES

S.G. Incluir: SGV/ENSA/II-62/A-SD2: 3.842 m2 (total) y SEL-3-82-SD2: 2.841 m2 (parcial).
 Con objeto de respetar la ordenación general del PGOU, y en caso de existencia de aprobación previa de planeamiento en cualquiera de las U.P. o de los Sectores colindantes, la situación concreta de los espacios libres y/o equipamientos señalados en el PGOU se localizarán de modo que puedan agregarse a los ya aprobados, y en el caso del viario que tengan continuidad de trazado y rasantes con los ya aprobados.
 Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.



Close de suelo:
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
 Núcleo: ÁREA URBANA CENTRAL- SANTO DOMINGO

Identificación PGOU:
 SUS-63-SD

Área de reparto:
 AR-1

Hoja:
 1058-16/6, 16/7, 17/6, 7/7

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m2	Sistemas Generales S.G. m2	Aprovech. Medio UA/m2	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
49.765	8.709	0,781265	45.684	41.115	4.568	0
Uso Global	Coefficiente Edificabilidad m2/m2s	Edificabilidad máxima m2 t	Densidad de Viviendas Viv/Ha	N'maximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m2 t	Aprovech. Objetivo UAs
Residencial	-	28.261	57	283	8.478	45.684
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,57	28.261	57	283	8.478	45.684

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

- S.G INCLUIDOS: SGV-ENSA/III-63-SD/1 : 8431 m2 (total)
- S.G ADSCRITOS: SEL- 1/I: 278 m2 (parcial)

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m2 t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones	Superficie m2
R.Plurifamiliar C2	12.792	1,00	1,00	12.792	Espacios Libres	5.087
R. Unifamiliar AD	11.093	1,00	1,90	21.077	Equipamientos	6.218
R. Unifamiliar AI	4.376	1,00	2,70	11.815	TOTAL	11.305
-	-	-	-	-	Vialidad	20.702
TOTAL	28.261	-	-	45.684		

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	Plan Parcial (*)	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

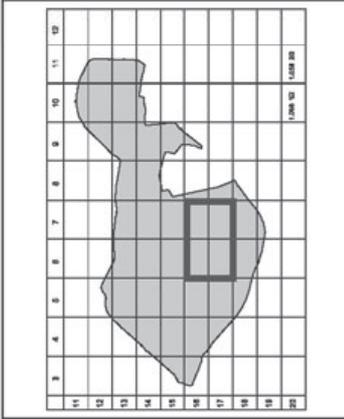
OBJETIVOS

La actuación de la zona de ampliación de suelo al oeste de Santo Domingo, y remate del manzano al Parque de la Cañada de Ujalar, en unidades nucleadas central o finalmente con dotaciones de espacios libres y equipamientos, y con amplio viario peatonal.
 La configuración de un eje viario norte-sur de Acome.
 La coexistencia de usos residenciales plurifamiliares y unifamiliares.

DETERMINACIONES VINCULANTES

La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos, que habrá de acumularse con los correspondientes del sector coligado.
 El trazado y características de los valores señalados en planos como de carácter estructural, locales contarán con anchura igual o superior a la accedida.

LOCALIZACIÓN



OBSERVACIONES

S.G. incluidos: SGV-ENSA/III-63-SD/1: 8.431 m2 (total).
 S.G. Adscritos: SEL-1/I: 278 m2 (parcial)
 Con objeto de respetar la ordenación general del PGOU, se dará continuidad al viario procedente del suelo consolidado contiguo, y en caso de existencia de aprobación previa de planeamiento en cualquiera de las U.P. o de los Sectores coligados, la situación concreta de los espacios libres y/o equipamientos señalados en el PGOU se localizarán de modo que puedan integrarse a los ya aprobados, y en caso del viario que tenga carácter de trazado y reservas con los ya aprobados. Del igual modo se dará continuidad al viario consolidado (o en su caso se resolverá la traza de cada calle) a las ordenanzas recogidas en manzanas comunes de cualquiera de las U.P. o de los Sectores coligados que cuenten con la aprobación previa.
 Su ordenación se realizará por los procedimientos previstos en el ART. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

ORDENACIÓN



Close de suelo: **SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO** / Hoja: **1056-1/8**
 Núcleo: **ÁREA URBANA CENTRAL - SANTO DOMINGO** / Identificación PCOU: **SUS-72-SD** / Área de reparto: **AR-1**

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m2	Sistemas Generales S.G. m2	Aprovech. Medio UA / m2	Aprovech. Objetivo UAs	Arovech. Subjetivo UAs	Aprovech. 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
39.059	7.882	0,781265	36.673	33.006	3.667	0
Uso Global m2	Coefficiente Edificabilidad máxima m2t	Densidad de Viviendas Vv/ / Ha	Nmáximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m2t	Aprovech. Objetivo UAs	
-	-	-	-	-	-	
Actividades Económicas	-	18,711	-	-	36.674	
-	-	-	-	-	-	
TOTAL	0,48	18,711	-	-	36.674	

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

- S.G ADSCRITOS: SGV-ENSA/II-61-SD/2 :7882 m2 (parcial)

OBJETIVOS

La ordenación de la zona de ampliación de suelo terciario al sur este de Santo Domingo, con remate del mismo hasta el suelo no urbanizable, y con amplio viario perimetral. La configuración de un eje viario norte-sur de Auzome.

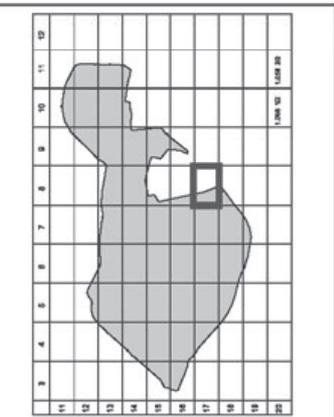
DETERMINACIONES VINCULANTES

La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos, que habrán de acumularse con los equipamientos señalados en los planos de ordenación urbanística. El trazado y configuración de los viallos, señalados en planos como de carácter estructural, los cuales contarán con anchura igual o superior a la acostada.

OBSERVACIONES

S.G. adscritos: SGV-ENSA/II-61-SD/2: 7.882 m2 (parcial) con un coeficiente de edificabilidad de 0,781265. En caso de existir una aprobación previa de planeamiento en cualquier de los S.G. adscritos, la ordenación con carta de los espacios libres y/o equipamientos señalados en el PCOU se localizarán de modo que puedan agregarse a los ya aprobados, y en el caso contrario se tengan en cuenta los previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas. Su ordenación se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

LOCALIZACIÓN



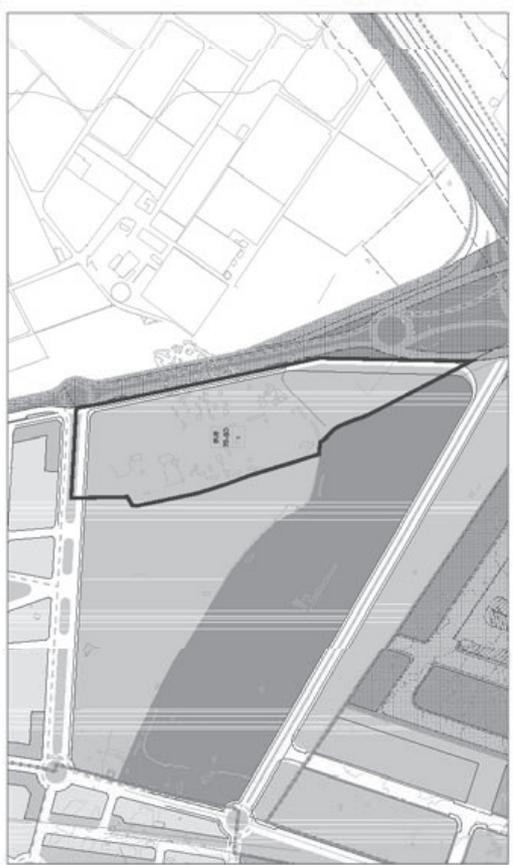
CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m2t	Coef.1	Coef.2	Arovech. UAs	Dotaciones	Superficie m2
-	-	-	-	-	Espacios Libres	3.906
-	-	-	-	-	Equipamientos	1.562
Act. Econ. AEZ	18.711	0,98	2,00	36.674	TOTAL	5.469
-	-	-	-	-	Viario	10.201
TOTAL	18.711	-	-	36.674		

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	Plan Parcial (*)	5º año
Sistema de Actuación	Compensación	6,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

ORDENACIÓN



Close de suelo:
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
Núcleo: ÁREA URBANA CENTRAL- SANTO DOMINGO

Identificación PGOU:
SUS-73-SD

Área de reparto:
AR-1

Hoja:
1058- 17/6, 17/7, 18/6, 11/7

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m ²	Sistemas Generales S.G. m ²	Aprovech. Medio UA / m ²	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
45.070	10.959	0,781265	43.773	39.396	4.377	0
Uso Global m²	Coefficiente Edificabilidad m²/ m²s	Edificabilidad máxima m²t	Densidad de Viviendas Viv / Ha	N máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m²t	Aprovech. Objetivo UAs
Residencial	-	22.643	50	226	6.793	43.773
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,50	22.643	50	226	6.793	43.773

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

- S.G INCLUIDOS: S.G.VENSA/III-73-SD/1 : 9626 m ² (total)
- S.G ADSCRITOS: SEL- VI: 13333 m ² (parcial)

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m ² t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones	Superficie m ²
R. Unifamiliar AD	21.703	1,00	1,90	41.235	Espacios Libres	4.507
R. Unifamiliar AI	940	1,00	2,70	2.538	Equipamientos	4.981
TOTAL	22.643	-	-	43.773	TOTAL	9.488
					Vialité	18.826

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	Plan Parcial (*)	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	* 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

OBJETIVOS

La ordenación de la zona de ampliación de suelo al oeste de Santo Domingo, y remate del mismo hasta el Parque de la Carriosa de Ujallar, en unidades nucleadas central o finalmente con dotaciones de espacios libres y equipamientos, y con amplio viario polinuclear.
La configuración de un eje viario norte-sur de Auzome. La existencia de usos residenciales infamiliares.

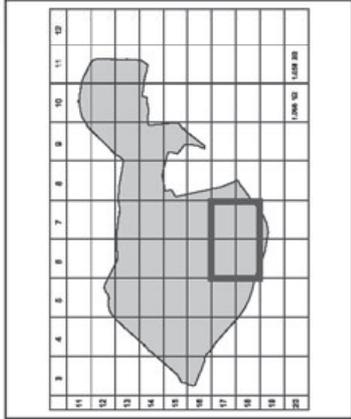
DETERMINACIONES VINCULANTES

La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos, que habrán de acumularse con los correspondientes del sector colindante.
El trazado y características de los vales señalados en planos como de carácter estructural, los cuales contarán con anchura igual o superior a la adecuada.
El sector deberá realizar las medidas compensatorias, establecidas por la ordenación de la Aparación Derivada del P.G.O.U. 2001, resultado del informe de la Designación para Consejo de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía.
Se encuentra SUSPENDIDA la Aprobación Definitiva de este Sector y sus correspondientes determinaciones o acuerdo con lo establecido por la Consejería de Medio Ambiente en la Declaración de Impacto Ambiental.

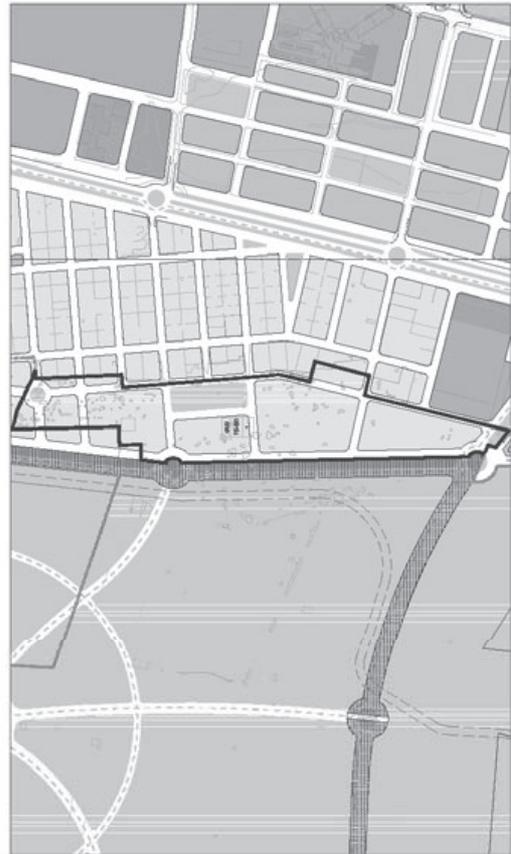
OBSERVACIONES

S.G. incluidos: S.G.VENSA/III-73-SD/1 9.626m²(total).
S.G. adscritos: SEL- VI: 13333 m² (parcial).
Con objeto de respetar la ordenación general del PGOU, se dará continuidad al viario procedente del suelo consolidado contiguo, y en caso de existencia de aprobación previa de planeamiento en cualquiera de las U.P. o de los Sectores colindantes, la situación concreta de los espacios libres y/o equipamientos señalados en el PGOU se localizarán en modo que puedan agregarse a los ya aprobados, y en el caso del viario que tengan continuidad de trazado y marzanas comunes de cualquiera de los Sectores contiguos que cuente con aprobación previa.
En el proyecto de urbanización deberá incluirse una ordenación expresa para el trazado de los accesos existentes en su ámbito, a las zonas edificadas y no edificadas, de acuerdo con lo establecido en el Plan de Ordenación de los Recursos del Estado, de la Consejería de Medio Ambiente, traslante que habrá de ser aprobado por la Consejería de Medio Ambiente.

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN



REVISIÓN ADAPTACIÓN P.G.O.U. DE EL EJIDO.

SANTA MARÍA DEL ÁGUILA

SUST-27-S
SUS-32-S
SUS-33-S
SUS-34-S
SUS-35-S
SUST-36-S
SUS-37-S
SUS-38-39-40-S
SUST-41-S
SUS-42-S

SUS-43-S
SUS-44-S
SUS-45-S
SUS-46-S
SUS-47-S
SUS-48-S
SUS-75-S

Close de suelo: **SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO EN TRANSICIÓN**
 Núcleo: **ÁREA URBANA CENTRAL - STA. MARÍA DEL ÁGUILA**
 Identificación PGOU 2005: **SUST-27-S**
 Área de reparto: **AR-1**

Hoja: **1058-13/9**

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m2	Sistemas Generales S.G. m2	Aprovech. Medio UA/m2	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
84.183	4.400	0,781265	69.207	62.286	6.921	0
Uso Global m2	Coefficiente Edificabilidad máxima m2t/m2s	Edificabilidad máxima m2 t	Densidad de Viviendas Vv/ Ha	N máximo v/terras	Edificabilidad V.P.O. m2 t	Aprovech. Objetivo UAs
Residencial	-	42.814	54	455	-	49.408
Actividades Económicas	-	9.611	-	-	-	19.799
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,62	52.425	54	455	-	69.207

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

- S.G ADSCRITOS: SEL-1/I : 4400 m2 (parcial)
--

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m2 t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones	Superficie m2
R.Plurifamiliar C2	37.086	1,03	1,00	38.199	Espacios Libres	11.359
R. Unifamiliar AD	5.728	1,03	1,90	11.210	Equipamientos	10.880
Act. Econ. AE2	9.611	1,03	2,00	19.799	TOTAL	22.239
-	-	-	-	-	Vialito	34.249
TOTAL	52.425	-	-	69.207		

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	Plan Parcial (*)	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2.5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

OBJETIVOS

La ordenación de la zona de suelo en el borde norte de Auzame, en un área de usos residenciales, equipamientos, servicios, comercios y equipamientos, y con ampliado primario, conteniendo espacio libre verde al sur del Sector como separación con usos terciarios. La configuración del cinturón viento norte de Auzame apoyado en la Carretera de Sta.Mª. Aquilina-Pamparico, y del eje viario de 40 metros este-oeste. La zonificación de usos globales y la coexistencia de usos residenciales plurifamiliares y unifamiliares.

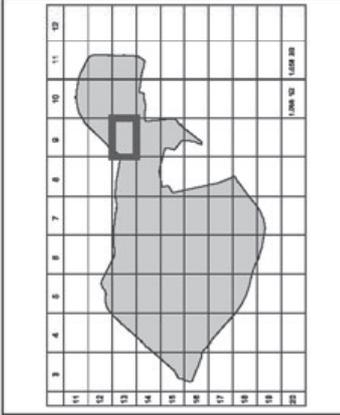
DETERMINACIONES VINCUANTES

La zonificación de usos residenciales y terciarios, incrementando los residenciales hasta la antigua CN-30 a lo largo de la Avda. Namanco, y la coexistencia de usos residenciales plurifamiliares y unifamiliares. La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos, que habrán de acumularse con los correspondientes del sector colindante. El trazado y características de los viarios señalados en planos como de carácter estructural, los cuales contarán con anchuras iguales o superiores a la sección.

OBSERVACIONES

S.G. adscritos SEL-1/I: 4.400 m2 (parcial). Con objeto de respetar la ordenación general del PGOU, se dará continuidad al viario procedente de suato con el resto de la zona, y en caso de existencia de a probación previa de plan de ordenación de las U.P. o Secciones colindantes, la situación concreta de los espacios libres y/o equipamientos señalados en el PGOU se localizarán de modo que puedan integrarse a los ya aprobados, y en el caso del viario que tenga continuidad de trazado y rasantes con los ya aprobados. De igual modo se dará continuidad o en su caso se renovará la urbanización si como mínimo a las ordenaciones recogidas en manzanas comunes de cualquiera de los Sectores colindantes que cuentan con aprobación previa. Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN



Close de suelo: **SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**
 Núcleo: **ÁREA URBANA CENTRAL - STA. MARÍA DEL ÁGUILA**
 Identificación PGOU: **SUS-32-S**
 Área de reparto: **AR-1**

Hoja: **1058-13/9**

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m2	Sistemas Generales S.G. m2	Aprovech. Medio UA/m2	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
51.085	5.206	0,781265	43.978	39.580	4.398	0
Uso Global	Coefficiente Edificabilidad m2/m2s	Edificabilidad máxima m2 t	Densidad de Viviendas Viv/Ha	N'maximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m2 t	Aprovech. Objetivo UAs
Residencial	-	35.366	69	354	10.610	43.978
Actividades Económicas	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,69	35.366	69	354	10.610	43.978

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

- S.G ADSCRITOS: SEL-1/I: 5206 m2 (parcial)

OBJETIVOS

La ordenación de la zona de suelo entre Venta Vieja y Santa María de la Alfranca, se realizará en función de las necesidades, necesidades y características de las parcelas, en un espacio libre viable al sur del Sector como separación con usos terciarios. La configuración del entorno viario entre de Acume apoyado en la Carretera de Sta.Mª. Aquila-Pamparco. La incorporación de los usos residenciales hasta la antigua CN-340 a lo largo de la Avda. Prolongación de la Ctra. De Las Noñas, y la coexistencia de usos residenciales unifamiliares y unifamiliares.

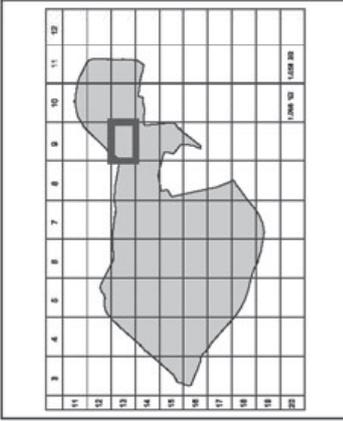
DETERMINACIONES VINCULANTES

La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos, que habrán de acumularse con los correspondientes del sector colindante. El trazado y características de los vales señalados en planos como de carácter estructural, los cuales contarán con anchura igual o superior a la acotada.

OBSERVACIONES

S.G. adscritos SEL-1/I: 5206 m2 (parcial).
 Con objeto de respetar la ordenación general del PGOU, se dará continuidad al viario procedente de suelo consolidado contiguo, y en caso de existir de a probarse previsto de planamiento de las U.P. o Sectores colindantes, la situación concreta de los espacios libres y/o equipamientos señalados en el PGOU se localizará de modo que puedan integrarse a los ya aprobados, y en el caso de viario que tenga continuidad de trazado y mantos, con los ya aprobados. De igual modo se dará continuidad o en su caso se resolverá la transición a otra (distinta) a las ordenanzas recogidas en manzanas comunes de cualquier de los Sectores colindantes que cuantif con aprobación previa. Su ordenación se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

LOCALIZACIÓN



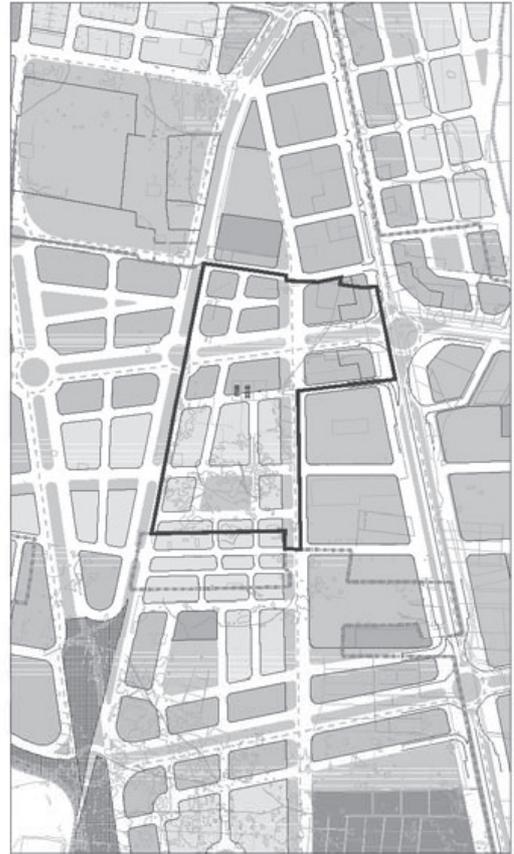
CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m2 t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones	Superficie m2
R.Plurifamiliar C2	27.221	1,03	1,00	28.037	Espacios Libres	6.386
R. Unifamiliar AD	8.146	1,03	1,90	15.941	Equipamientos	7.781
-	-	-	-	-	TOTAL	14.167
-	-	-	-	-	Vialidad	22.593
TOTAL	35.366	-	-	43.978		

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	Plan Parcial (*)	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

ORDENACIÓN



Close de suelo: **SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**
 Núcleo: **ÁREA URBANA CENTRAL - STA. MARÍA DEL ÁGUILA**
 Identificación PCOU: **SUS-33-S**
 Área de reparto: **AR-1**

Hoja: **1058-12/9, 13/9**

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m2	Sistemas Generales S.G. m2	Aprovech. Medio UA/m2	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
33.575	1.750	0,781265	27.598	24.838	2.760	0

Uso Global m2	Coficiente Edificabilidad m2t / m2s	Edificabilidad máxima m2 t	Densidad de Viviendas Viv / Ha	N máximo v/terras	Edificabilidad V.P.O. m2 t	Aprovech. Objetivo UAs
Residencial	-	23.149	69	231	6.945	27.598
Actividades Económicas	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,69	23.149	69	231	6.945	27.598

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

- S.G INCLUIDOS: **SGV-CNA/III-33/A-S/2: 1750 m2 (parcial)**

OBJETIVOS

La ordenación de la ampliación de suelo en el borde norte de Auzme y resto del mismo hasta el suelo urbanizable con ampiego viario perimetral.
 La Configuración del cinturón viario norte de Auzme desde el nudo de la Carretera de Sta. M^a. Aguilá-Pananco, y del eje viario de 40 metros este-oeste.
 La coexistencia de usos residenciales plurifamiliares y unifamiliares

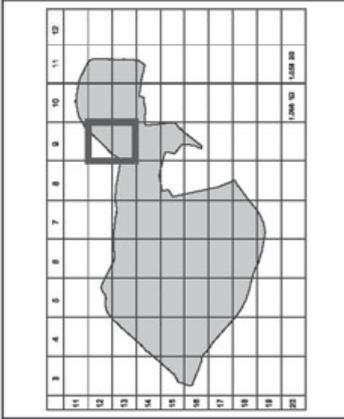
DETERMINACIONES VINCULANTES

La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos, que habrá de acumularse con los complementarios del sector colindante.
 El trazado y características de los viarios señalados en planos como de carácter estructural, los cuales contarán con anchura igual o superior a la acotada.

OBSERVACIONES

S.G. incluidos: **SGV-CNA/III-33/A-S/2: 1.750 m2 (parcial)**
 Con objeto de respetar la ordenación general del PCOU, y en caso de extenderla de aprobación previa de los complementarios señalados en el PCOU se localizarán de modo que puedan acogerse a los ya aprobados y en el caso del viario que tengan continuidad trazado y rasante con los ya aprobados. De igual modo se dará centralidad (o en su caso se resolverá la transición a otra céntrica) a las ordenanzas recogidas en manzanas comunes de cualquiera de los Sectores colindantes que cuente con aprobación previa.
 Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

LOCALIZACIÓN



CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m2 t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones	Superficie m2
R.Plurifamiliar C2	18.203	1,00	1,00	18.203	Espacios Libres	4.167
R. Unifamiliar AD	4.946	1,00	1,90	9.395	Equipamientos	5.093
-	-	-	-	-	TOTAL	9.260
-	-	-	-	-	Viarío	15.094
TOTAL	23.149	-	-	27.598		

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	Plan Parcial (*)	5º año
Sistema de Actuación	Compensación	6,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

ORDENACIÓN



Close de suelo:
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
 Núcleo: ÁREA URBANA CENTRAL, STA. MARÍA DEL ÁGUILA

Identificación PCOU :
 SUS-34-S

Área de reparto:
 AR-1

Hoja:
 1058-12/9, 13/9

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m2	Sistemas Generales S.G. m2	Aprovech. Medio UA/m2	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
115.397	12.615	0,781265	100,011	90,010	10,001	0
Uso Global	Coefficiente Edificabilidad m2/m2s	Edificabilidad máxima m2 t	Densidad de Viviendas Viv/Ha	N'maximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m2 t	Aprovech. Objetivo UAs
Residencial	-	78.775	68	788	23.633	100.011
Actividades Económicas	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,68	78.775	68	788	23.633	100.011

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

- S.G. INCLUIDOS: SGV-CNA/IV-34-S/2: 3906 m2 (total)
- S.G. ADSCRITOS: SGV-CNA/III-33B-S/2: 2022 m2 (parcial) Y SGV-CNA/III-33A-S/2: 6687 m2 (parcial)

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m2 t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones	Superficie m2
R.Plurifamiliar C2	55.179	1,00	1,00	55.179	Espacios Libres	16.543
R. Unifamiliar AD	23.596	1,00	1,90	44.832	Equipamientos	18.906
-	-	-	-	-	TOTAL	35.449
-	-	-	-	-	Vialidad	45.850
TOTAL	78.775	-	-	100.011		

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	Plan Parcial (*)	5º año
Sistema de Actuación	Compensación	6,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

OBJETIVOS

La ordenación de suelo en el borde norte de Aume, y rinante del mismo hasta el suelo no urbanizable, en unidades nucleadas principalmente con dotaciones de espacios libres y equipamientos, y con amplio viario perimetral.
 La configuración del cinturón viario norte de Aume desde el ruido de la Carretera de Sta. Mª. Aguilá-Pampalco, y del eje viario de 40 metros este-oeste.
 La coherencia de usos residenciales plurifamiliares y unifamiliares.

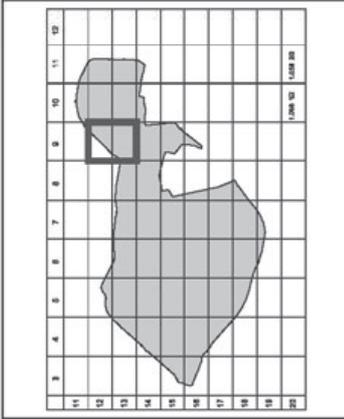
DETERMINACIONES VINCULANTES

La localización física de los espacios libres y/o equipamientos señalados en el plano, que se aplican de acumularse con los usos y actividades señaladas.
 El trazado y características de los vales señalados en plano como de carácter estructural, los cuales contarán con anchura igual o superior a la acotada.

OBSERVACIONES

S.G. incluidos: SGV-CNA/IV-34-S/2: 3.906 m2 (total)
 S.G. adscritos: SGV-CNA/III-33B-S/2: 2.022 m2 (parcial)
 Con objeto de respetar la ordenación general del PCOU, se dará continuidad al viario procedente de suelo consolidado contiguo, y en caso de exacerbar la ordenación prevista en cualquier de las U.P. o Secciones colindantes, la solución concreta de los espacios libres y/o equipamientos señalados en el PCOU se localizarán de modo que puedan agruparse a los ya aprobados, y en el caso del viario que tenga continuidad de trazado y rasantes con los ya aprobados.
 De igual modo se dará continuidad (o en su caso se resolverá la transición a otra distinta) a las ordenanzas recogidas en manzanas comunes de cualquier de las Secciones colindantes que cuenten con aprobación pre via.
 Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN



Close de suelo: **SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**
 Núcleo: **ÁREA URBANA CENTRAL - STA. MARÍA DEL ÁGUILA**
 Identificación PCOU : **SUS-35-S**
 Área de reparto: **AR-1**

Hoja: **1058-12/9, 13/9**

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m2	Sistemas Generales S.G. m2	Aprovech. Medio UA/m2	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
103.355	13.486	0,781265	91.284	82.155	9.128	0
Uso Global m2	Coefficiente Edificabilidad máxima m2t/m2s	Edificabilidad máxima m2t	Densidad de Viviendas Vlv/Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m2t	Aprovech. Objetivo UAs
Residencial	-	73.496	71	735	22.049	91.284
Actividades Económicas	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,71	73.496	71	735	22.049	91.284

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

- S.G. ADSCRITOS: SEL-1/I: 13486 m2 (pacial)

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m2t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones Superficie m2
R.Plurifamiliar C2	53.731	1,00	1,00	53.731	Espacios Libres 15.434
R. Unifamiliar AD	19.765	1,00	1,90	37.553	Equipamientos 17.640
-	-	-	-	-	TOTAL 33.074
-	-	-	-	-	Vialidad 39.372
TOTAL	73.496	-	-	91.284	

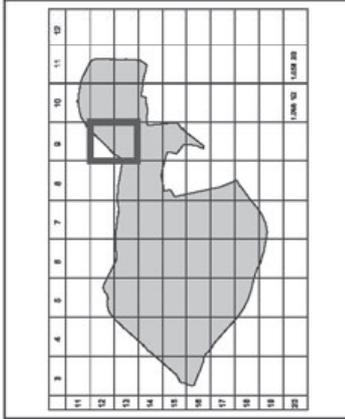
DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	Plan Parcial (*)	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

OBJETIVOS

La adecuación de la amplitud de suelo en el borde oeste de Santa Adrada del Águila, en unidades nucleadas lineal y centralmente con edificaciones de espacios libres y equipamientos. La ordenación de los frentes adosados norte-sur, y del eje viario de 40 metros wide-carre. La coexistencia de usos residenciales plurifamiliares y unifamiliares.

LOCALIZACIÓN



DETERMINACIONES VINCULANTES

La localización física de los espacios libres y equipamientos ordenados en la plan que se acumulan con los usos de las edificaciones. El trazado y características de los valores señalados en plano como de carácter estructural, los cuales cuentan con anchura igual o superior a la acotada.

OBSERVACIONES

S.G. adscritos: SEL-1/I: 13.486m2 (pacial). Con objeto de respetar la ordenación general del PCOU, se diseñó continuación al viario procedente de suelo consolidado contiguo, y en caso de extenderse a la problemática prevista de planamiento en cubiertas de las U.P. o Secciones colindantes, la situación concreta de los espacios libres y/o equipamientos señalados en el PCOU se localizará de modo que se respete el trazado y características de los valores señalados en plano. De igual modo se diseñó continuación de los valores señalados en plano. Su obtención se realizó por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

ORDENACIÓN



Close de suelo: **SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO EN TRANSICIÓN**
 Núcleo: **ÁREA URBANA CENTRAL - STA. MARÍA DEL ÁGUILA**
 Identificación PCOU: **SUST-34-S**
 Área de reparto: **AR-1**

Hoja: **1058-11/9, 11/10, 12/9, 12/10**

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m2	Sistemas Generales S.G. m2	Aprovech. Medio UA/m2	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
90.610	20.379	0,781265	86.712	78.041	8.671	0

Uso Global m2	Coefficiente Edificabilidad máxima m2t / m2s	Edificabilidad máxima m2 t	Densidad de Viviendas Vv/ Ha	N máximo v/terras	Edificabilidad V.P.O. m2t	Aprovech. Objetivo UAs
Residencial	-	70.150	75	680	-	86.712
Actividades Económicas	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,77	70.150	75	680	-	86.712

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

- S.G. INCLUIDOS: SGV-GNA/IV-36-S/1: 9456 m2 (parcial)
 - S.G. ADSCRITOS: SEL-1/I: 10883 m2 (parcial)

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m2 t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones m2	Superficie m2
R.Plurifamiliar C2	49.781	0,98	1,00	48.785	Espacios Libres	14.731
R. Unifamiliar AD	20.369	0,98	1,90	37.927	Equipamientos	16.836
-	-	-	-	-	TOTAL	31.567
-	-	-	-	-	Vialio	28.937
TOTAL	70.150	-	-	86.712		

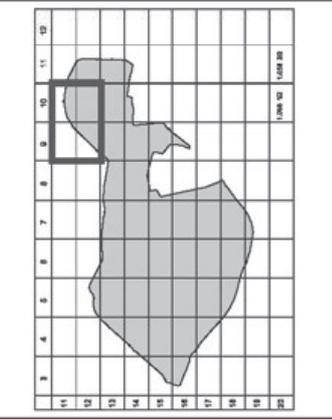
DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	Plan Parcial (*)	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2.5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

OBJETIVOS

La ordenación de la ampliación de sede en el borde norte de Santa María del Águila, y remate del mismo hasta el suelo no urbanizable, en unidades nucleadas lineal y centralmente con dotaciones de espacios libres y equipamientos.
 La configuración de una franja lineal de dotaciones este-oeste y norte-sur.
 La coexistencia de usos residenciales plurifamiliares y unifamiliares.

LOCALIZACIÓN



DETERMINACIONES VINCULANTES

La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos, que habrá de acumularse con los correspondientes del sector colindante.
 El trazado y características de los valores señalados en planos como de carácter estructural, los cuales contarán con anchura igual o superior a la acotada.

OBSERVACIONES

S.G. incluidos: SGV-GNA/IV-36-S/1: 9.456 m2 (parcial)
 S.G. adscritos: SEL-1/I: 10.883 m2 (parcial).
 Como objeto de respetar la ordenación general del PCOU, se desea confirmar al visto precedente de suelo consolidado con él, y con objeto de respetar la ordenación general de este sector, se han incluido en las U.P. o S. adscritos con carácter de valores de los espacios libres y/o equipamientos señalados en el PCOU, se localización de modo que puedan agregarse a los ya aprobados, y en el caso del visto que tenga confirmación de trazado y rasarfiles con los ya aprobados.
 Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

ORDENACIÓN



Close de suelo: **SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO** / Identificación PGOU : **Área de reparto: AR-1**
 Núcleo: **ÁREA URBANA CENTRAL- STA. MARÍA DEL ÁGUILA** / SUS-37-S

Hoja: **1058-11/10**

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m2	Sistemas Generales S.G. m2	Aprovech. Medio UA/m2	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
75.405	10.893	0,781265	67.422	60.679	6.742	0
Uso Global m2	Coefficiente Edificabilidad máxima m2/m2s	Densidad de Viviendas Vv/Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m2 t	Aprovech. Objetivo UAs	
Residencial	-	43,844	438	13,153	67.422	
Actividades Económicas	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	
TOTAL	0,58	43,844	58	13,153	67,422	

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

- S.G. INCLUIDOS: SGV-CEAI-37/A-S1: 2888 m2 (total) Y SGV-CEAI-37/B-S1: 4090 m2 (total)
 - S.G. ADSCRITOS: SEL-1/I: 3915 m2 (parcial)

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m2 t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones Superficie m2
R.Plurifamiliar C2	17.646	1,00	1,00	17.646	Espacios Libres 7.892
R. Unifamiliar AD	26.198	1,00	1,90	49.776	Equipamientos 9.645
-	-	-	-	-	TOTAL 17.537
-	-	-	-	-	Vialidad 33.640
TOTAL	43.844	-	-	67.422	

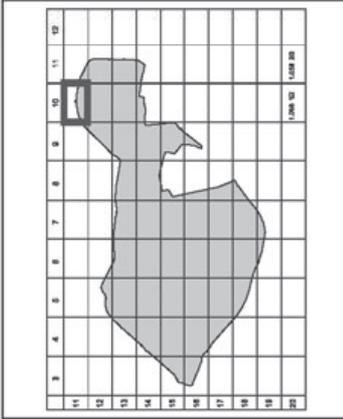
DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	Plan Parcial (*)	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

OBJETIVOS

La ordenación de la amплeción de sede en el borde norte de Santa María del Águila, y remate del mismo hasta el suelo no urbanizable, en unidades nucleadas lineal y centinamente con dotaciones de espacios libres y equipamientos.
 La configuración de una franja lineal de dotaciones este-oeste y norte-sur.
 La coexistencia de usos residenciales plurifamiliares y unifamiliares.

LOCALIZACIÓN



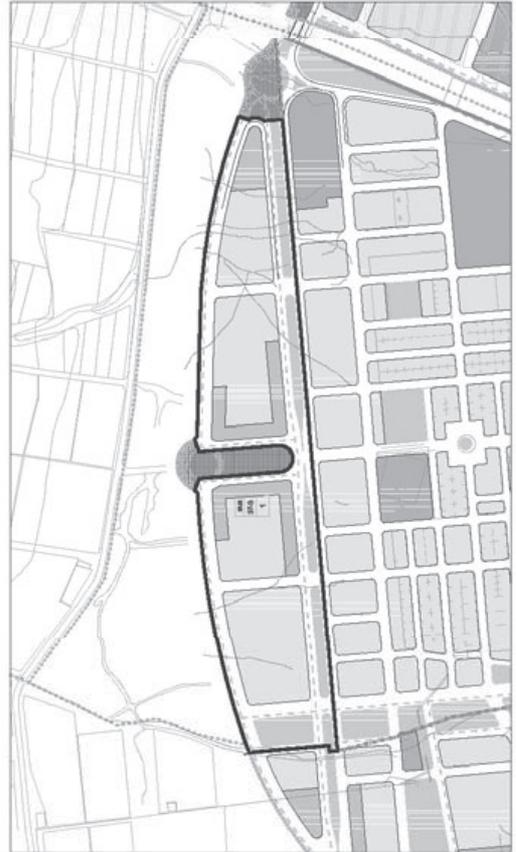
DETERMINACIONES VINCULANTES

La localización básica de los espacios libres y equipamientos señalados en los planos, que habrá de acumularse con los correspondientes del sector colindante.
 El trazado y características de los valores señalados en planos como de carácter estructural, los cuales contarán con anchura igual o superior a la acotada.

OBSERVACIONES

S.G. incluidos: SGV-CEAI-37/A-S1: 2.888m2 (total) y SGV-CEAI-37/B-S1: 4.090 m2 (total)
 S.G. adscritos: SEL-1/I: 3.915 m2 (parcial)
 Con objeto de respetar la ordenación general del PGOU, se dará continuidad al viario procedente del suelo consolidado contiguo, y en caso de existencia de aprobaciones previas de planeamiento en cualquiera de las U.P. o de los Sectores colindantes, la situación concreta de los espacios libres y equipamientos señalados en el PGOU se localizarán de modo que puedan agregarse a los ya aprobados, y en el caso del viario que tenga continuidad de trazado y manente con los ya aprobados.
 En el Proyecto de Urbanización deberá incluirse las actuaciones previstas para el trasfondo de los solares existentes en su ámbito, a las zonas señaladas como medidas compensatorias o a las áreas del Parque de la Caridad de Ullera delimitadas para esta finalidad, incidente.
 Su ubicación se realiza por los procedimientos previstos en el P.L. 3.1.7 de las Normas Urbanísticas.

ORDENACIÓN



E:1/5000

Close de suelo: **Área de reparto: AR-1**
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO Identificación PCOU :
 Núcleo: **ÁREA URBANA CENTRAL, STA. MARÍA DEL ÁGUILA** SUS-38-39-4-S

Hoja:
 1058-11/11, 12/11, 13/11

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector	Sistemas Generales S.G.	Aprovech. Medio	Aprovech. Objetivo	Aprovech. Sbjtivo	Aprovech. Cesión 10%	Exceso Aprovech.
m ²	m ²	UA/ m ²	UAs	UAs	UAs	UAs
221.718	60.500	0,781265	220.487	198.438	22.049	0

Uso Global	Coefficiente Edificabilidad	Densidad de Viviendas	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O.	Aprovech. Objetivo
m ²	m ² / m ² s	Viv/ Ha		m ² t	UAs
Residencial	-	67	1.486	44.567	220.487
Actividades Económicas	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,67	67	1.486	44.567	220.487

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

- S.G. INCLUIDOS: SGV-CEAI-38-S/1: 11196 m² (total) Y SGV-CEAI-40-S/1: 382 m² (total)
 - S.G. ADCRITOS: SEL-1/I: 45322 m² (parcial)

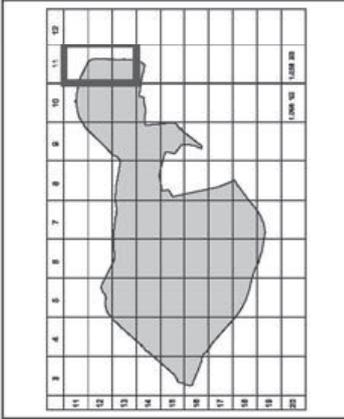
OBJETIVOS

La ordenación de la ampliación de suelo en el borde norte de Santa María del Águila, y remate del mismo hasta el suelo no urbanizable, en unidades nucleadas lineal y contiguas con dotaciones de espacios libres y equipamientos.
 La configuración de una franja lineal de dotaciones en el margen este de la Rambla del Águila, en la zona de actuación este de A-1000.
 La coherencia de usos residenciales plurifamiliares y unifamiliares.

DETERMINACIONES VINCULANTES

La localización básica de los espacios libres y equipamientos señalados en los planos, que habrá de acumularse con los correspondientes del sector coligado.
 El trazado y características de los valores señalados en planos como de carácter estructural, los cuales contarán con anchura igual o superior a la acotada.

LOCALIZACIÓN



OBSERVACIONES

S.G. incluidos: SGV-CEAI-38-S/1: 11.196 m² (total) y SGV-CEAI-40-S/1: 382 m² (total)
 S.G. adscritos: SEL-1/I: 45.322 m² (parcial).
 Con objeto de respetar la ordenación general del PCOU, se dará continuidad al viario procedente de suelo consolidado coligado, y se procederá a la ordenación de parcelas y a la creación de nuevas parcelas o Secciones contiguas. En situación concreta de los espacios libres y/o equipamientos, en el PCOU se localizará el modo de su configuración, y se procederá a la configuración de los espacios libres y/o equipamientos, y en el caso del viario que tenga continuidad de trazado y resarques, con los ya aprobados. De igual modo se dará continuidad o en su caso se resolverá la transición a 4ra de tráfico y a las ordenanzas recogidas en manzanas comunes de cualquiera de los Sectores coligados que cuenten con aprobación previa.
 Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

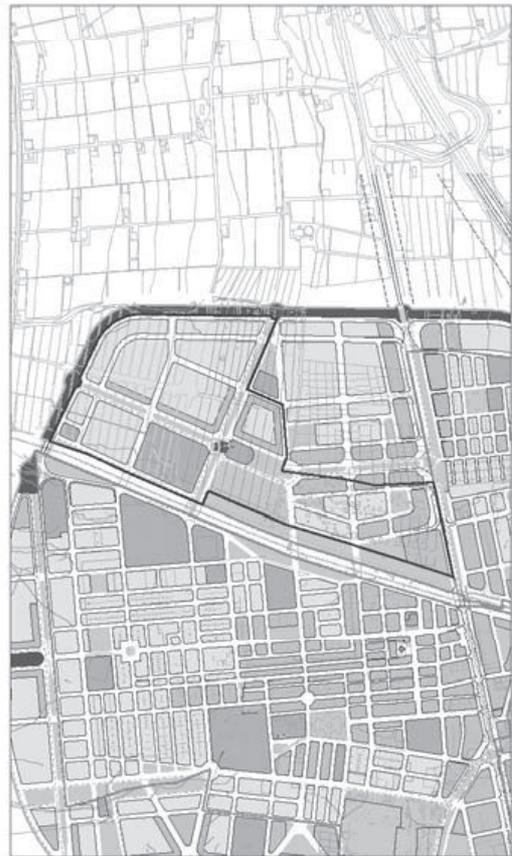
CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones	Superficie
	m ² t					m ²
R.Plurifamiliar C2	63.637	0,98	1,00	62.364	Espacios Libres	27.977
R. Unifamiliar AD	84.921	0,98	1,90	158.123	Equipamientos	33.282
-	-	-	-	-	TOTAL	61.259
-	-	-	-	-	Viario	81.524
TOTAL	148.558	-	-	220.487		

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	Plan Parcial (*)	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

ORDENACIÓN



Close de suelo:
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
 Núcleo: ÁREA URBANA CENTRAL, STA. MARÍA DEL ÁGUILA

Identificación PGOU :
 SUST-41-S

Área de reparto:
 AR-1

Hoja:
 1058-12/11, 13/11

Ámbito con ordenación Aprobada Definitivamente cuyas determinaciones e incluyen en el documento V. 2 Fichas de suelo urbanizable con ordenación aprobada.

OBJETIVOS

La ordenación de la ampliación de suelo entre Santa María del Águila y Venta Camorra, en unidades ruidadas lineal y centralmente con dotaciones de espacios libres y equipamientos. La coexistencia de usos residenciales plurifamiliares y unifamiliares.

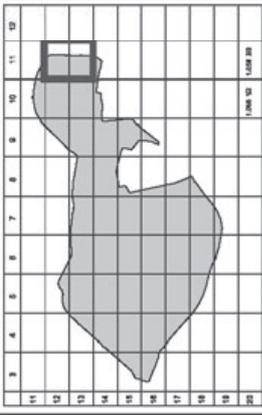
DETERMINACIONES VINCULANTES

La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en el plano, que no podrán acumularse con los usos residenciales plurifamiliares. El trazado y características de los vales señalados en plano como de carácter estructural, los cuales contarán con anchura igual o superior a la acotada.

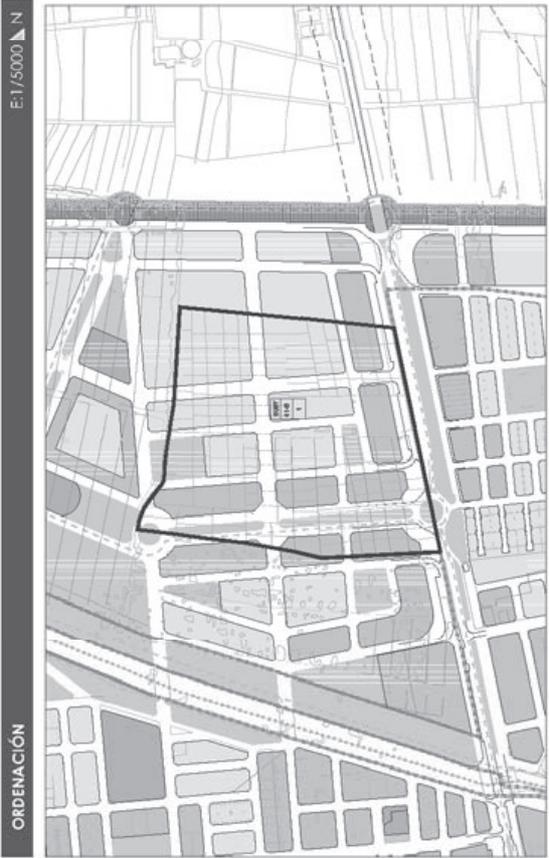
OBSERVACIONES

S.G. Adscripción: SEL (11.14.561 m2, parcelal).
 Conforme a lo establecido en el PGOU, en caso de existencia de aprobación previa de planeamiento en cualquier de los Sectores colindantes, la situación concreta de los espacios libres y/o equipamientos señalados en el PGOU se localizarán de modo que quede adyacente a los ya aprobados, y encasos del viario que tenga continuidad de trazado y rasantes con los ya aprobados. De igual modo se dará continuidad (o en su caso se resolverá la transición a otro de línea) a las ordenanzas recogidas en manzanas comunes de cualquier de las U.I. Colindantes que cuenten con aprobación previa.

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN



Close de suelo: **SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**
 Núcleo: **ÁREA URBANA CENTRAL, STA. MARÍA DEL ÁGUILA**
 Identificación PGOU: **SUS-42-S**
 Área de reparto: **AR-1**

Hoja: **1058-13/11, 14/11**

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m2	Sistemas Generales S.G. m2	Aprovech. Medio UA/m2	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
47.033	6.732	0,781265	42.005	37.804	4.200	0
Uso Global m2	Coefficiente Edificabilidad máxima m2t/m2s	Edificabilidad máxima m2t	Densidad de Viviendas Vlv/Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m2t	Aprovech. Objetivo UAs
Residencial	-	27.090	58	271	8.127	42.005
Actividades Económicas	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,58	27.090	58	271	8.127	42.005

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

- S.G. INCLUIDOS: **SGV-CEA/II-42-S/2: 6732 m2 (parcial)**

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m2t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones Superficie m2
R.Plurifamiliar C2	9.566	0,98	1,00	9.375	Espacios Libres 4.876
R. Unifamiliar AD	17.524	0,98	1,90	32.630	Equipamientos 3.251
-	-	-	-	-	TOTAL 8.127
-	-	-	-	-	Vialidad 23.399
TOTAL	27.090	-	-	42.005	

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	Plan Parcial (*)	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

OBJETIVOS

La ordenación de la ampliación de suelo al sur este de Venta Camorra, y la configuración del edificio, está de acuerdo con la coordinación de usos residenciales plurifamiliares y unifamiliares.

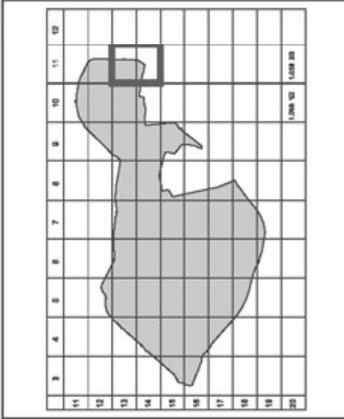
DETERMINACIONES VINCULANTES

La localización física de los espacios libres y/o equipamientos señalados en el plan, que se aplican de acumularse con los usos de los espacios libres y/o equipamientos. El trazado y características de los valores señalados en planes como de carácter estructural, los cuales cuentan con anchura igual o superior a la acotada.

OBSERVACIONES

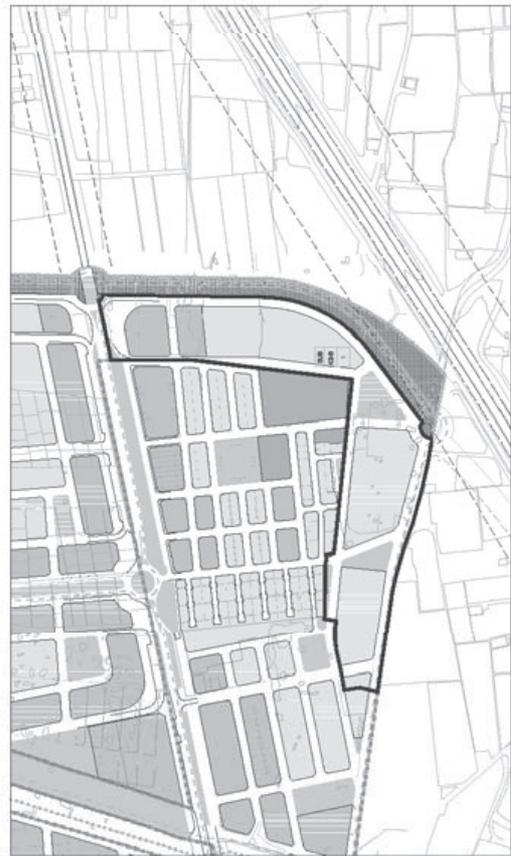
S.G. incluidos: **SGV-CEA/II-42-S/2: 1.732 m2 (parcial)**.
 Con objeto de respetar la ordenación general del PGOU, se dará continuidad al viario procedente de suelo consolidado contiguo, y en caso de extinción de la prohibición de plantamiento en cultivos de las U.P. o S. sectores colindantes. La situación concreta de los espacios libres y/o equipamientos señalados en el PGOU se localizarán de modo que puedan agregarse a los ya aprobados, y en el caso de viario que tenga continuidad de trazado y marfiles con los ya aprobados. Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN

E:1/5000 N



Close de suelo: **SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO** Identificación PCOU : **Área de reparto:**
 Núcleo: **ÁREA URBANA CENTRAL - STA. MARÍA DEL ÁGUILA** SUS-43-S **AR-1**

Hoja:
1058-14/10

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m2	Sistemas Generales S.G. m2	Aprovech. Medio UA/m2	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
26.597	2.391	0,781265	22.647	20.383	2.285	0
Uso Global m2	Coefficiente Edificabilidad máxima m2t/m2s	Edificabilidad máxima m2t	Densidad de Viviendas Vv/Ha	N'maximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m2t	Aprovech. Objetivo UAs
Residencial	-	12.163	46	122	3.649	22.647
Actividades Económicas	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,46	12.163	46	122	3.649	22.647

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

- S. G. ADSCRITOS: SGV-CEA/I-75-S/2: 1872 m2 (parcial) Y SGV-CEA/II-42-S/2: 519 m2 (parcial)

OBJETIVOS

La ordenación de la ampliación de suelo entre Santa María del Águila, y remala del mismo hasta el suelo ro urbanizable. La consistencia de usos residenciales unifamiliares.

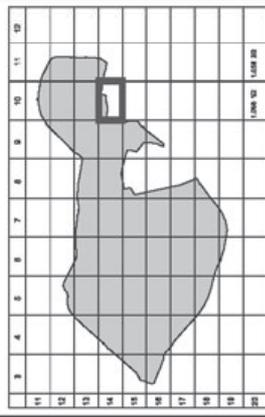
DETERMINACIONES VINCULANTES

La localización física de los espacios libres y/o equipamientos señalados en el plan, que se aplican de acumularse con los usos de los espacios libres y/o equipamientos. El trazado y características de los vales señalados en planos como de carácter estructural, los cuales contaran con anchura igual o superior a la acotada.

OBSERVACIONES

S. G. adjuntos: SGV-CEA/I-75-S/2: 1872 m2 (parcial) y SGV-CEA/II-42-S/2: 519 m2 (parcial). Con objeto de realizar la ordenación del PCOU se han continuado al sur y en el caso de establecer un probado el plan de ordenación de las U.P. o S. sectores calificados, la situación concreta de los espacios libres y/o equipamientos señalados en el PCOU se localizarán de modo que puedan agregarse a los aprobados, y en el caso de al visto que tenga continuidad de trazado y resarries con los ya aprobados. Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de la Normas Urbanísticas.

LOCALIZACIÓN



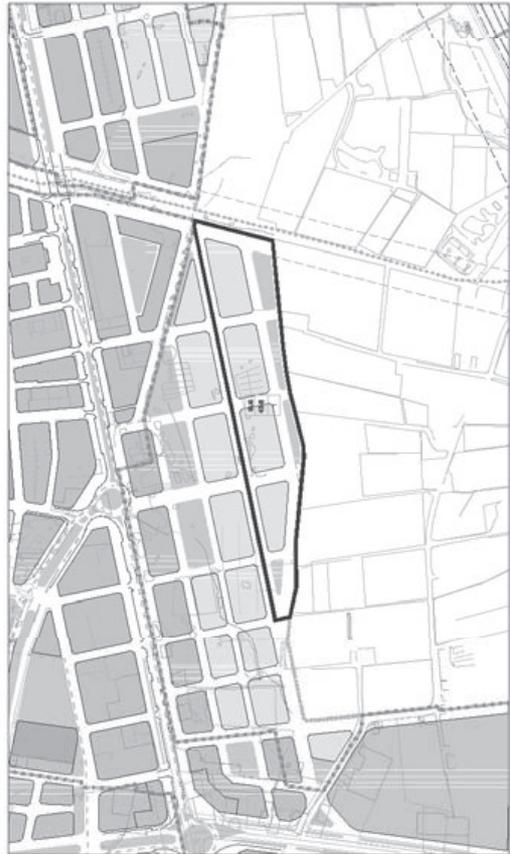
CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m2t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones Superficie m2
R. Unifamiliar AD	12.163	0,98	1,90	22.647	Espacios Libres 2.680 Equipamientos 1.459 TOTAL 4.139
-	-	-	-	-	Vialidad 13.770
TOTAL	12.163	-	-	22.647	

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	Plan Parcial (*)	5º año
Sistema de Actuación	Compensación	6,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

ORDENACIÓN



Close de suelo: **SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**
 Núcleo: **ÁREA URBANA CENTRAL - STA. MARÍA DEL ÁGUILA**
 Identificación PCOU: **SUS-44-S**
 Área de reparto: **AR-1**

Hoja: **1058-14/9, 14/10**

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m2	Sistemas Generales S.G. m2	Aprovech. Medio UA/m2	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
65.580	10.233	0,781265	59.230	53.307	5.923	0
Uso Global m2	Coefficiente Edificabilidad máxima m2/m2s	Edificabilidad máxima m2t	Densidad de Viviendas Vv/Ha	N'maximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m2t	Aprovech. Objetivo UAs
Residencial	-	41.153	63	412	12.346	59.230
Actividades Económicas	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,63	41.153	63	412	12.346	59.230

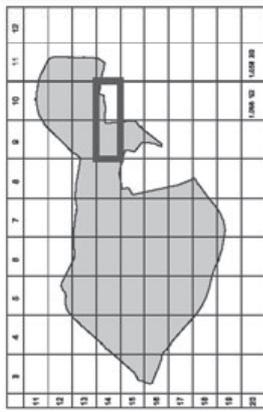
SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

- S.G. ADSCRITOS: SEL-1/I: 10233 m2 (parcial)

OBJETIVOS

La ordenación de la ampliación de suelo en el borde norte de Santa María del Águila, y remate del mismo hasta el suelo no urbanizable. La coexistencia de usos residenciales plurifamiliares y unifamiliares.

LOCALIZACIÓN



DETERMINACIONES VINCULANTES

La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos, que habrá de acumularse con los correspondientes del sector colindante. El trazado y características de los vales señalados en planos como de carácter estructural, los cuales contarán con anchura igual o superior a la indicada.

OBSERVACIONES

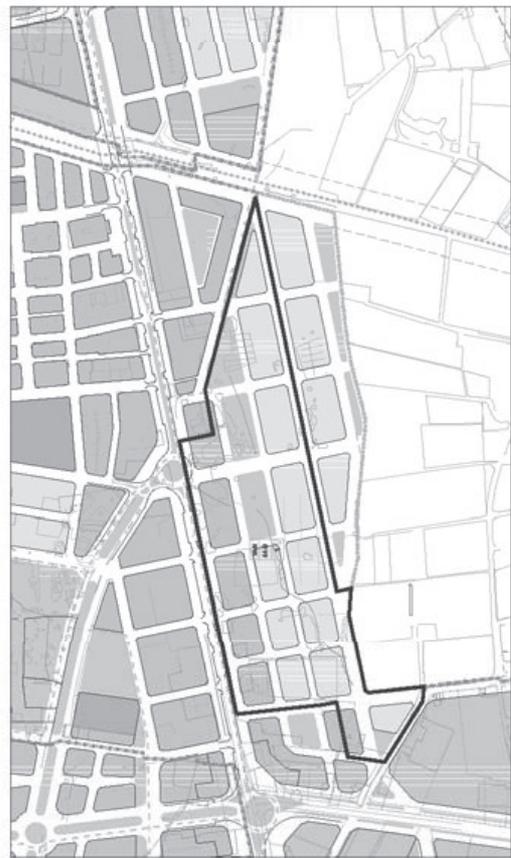
S.G. adscritos SEL-1/I: 10.233 m2 (parcial).
 Con objeto de respetar la ordenación general del PCOU, se dará continuidad al viario procedente de suelo consolidado contiguo, y en caso de extenderse a probación previa de plan eminentemente de las U.P. o S. sectores colindantes, la situación concreta de los espacios libres y/o equipamientos señalados en el PCOU se localizará de modo que puedan agregarse a los ya aprobados, y en el caso de viario que tenga continuidad de trazado y mantos, con los ya aprobados. De igual modo se dará continuidad o en su caso se resolverá la transición a otra (distinta) a las ordenanzas recogidas en manzanas comunes de cualquier otro de los S. sectores colindantes que cuarenta con aprobación previa.
 Su ordenación se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m2t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones Superficie m2
R.Plurifamiliar C2	21.067	1,00	1,00	21.067	Espacios Libres 7.408
R. Unifamiliar AD	20.086	1,00	1,90	38.163	Equipamientos 9.054
-	-	-	-	-	TOTAL 16.462
-	-	-	-	-	Vialidad 28.186
TOTAL	41.153	-	-	59.230	

ORDENACIÓN

E:1/5000 N



DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	Plan Parcial (*)	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

Close de suelo: **SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO** / Identificación PGOU: **SUS-45-S** / Área de reparto: **AR-1**
 Núcleo: **ÁREA URBANA CENTRAL - STA. MARÍA DEL ÁGUILA**

Hoja: **1058-14/9, 15/9**

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m2	Sistemas Generales S.G. m2	Aprovech. Medio UA/m2	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
72.317	3.002	0,781265	58.844	52.960	5.884	0

Uso Global m2	Coefficiente Edificabilidad máxima m2/m2s	Edificabilidad máxima m2t	Densidad de Viviendas Vv/Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m2t	Aprovech. Objetivo UAs
-	-	-	-	-	-	-
Actividades Económicas	-	29.422	-	-	-	58.844
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,41	29.422	-	-	-	58.844

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

- S.G. INCLUIDOS: SGV-OSAVV-46-S/1: 1052 m2 (total)
 - S.G. ADSCRITOS: SEL-1/1: 1950 m2 (parcial)

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m2t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones Superficie m2
-	-	-	-	-	Espacios Libres 7.232
-	-	-	-	-	Equipamientos 2.893
Act. Econ. AE2	29.422	1,00	2,00	58.844	TOTAL 10.125
-	-	-	-	-	Vialidad 22.522
TOTAL	29.422	-	-	58.844	

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	Plan Parcial (*)	5º año
Sistema de Actuación	Compensación	6,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

OBJETIVOS

La ordenación básica de la faja de ampliación de suelo de uso terciario a lo largo de la Carretera de Las Noas, y remate del mismo hasta el suelo no urbanizable.

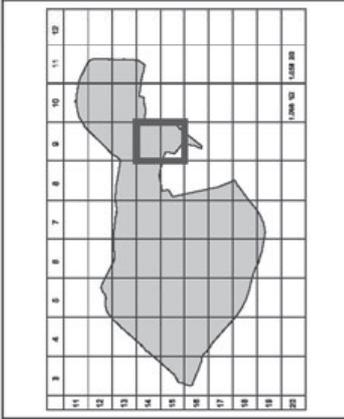
DETERMINACIONES VINCULANTES

La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos, que habrá de acumularse con los correspondientes del sector colindante. El trazado y características de los vales señalados en planos como de carácter estructural, los cuales contarán con anchura igual o superior a la indicada.

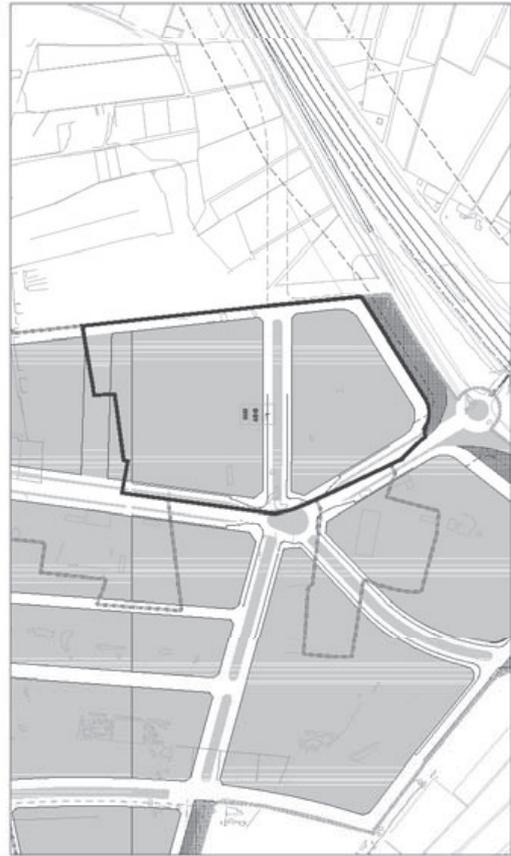
OBSERVACIONES

S.G. incluidos: SOVCSAVV-46-S/1: 1.052 m2 (total).
 S.G. adscritos: SEL-1/1: 1.950 m2 (parcial).
 Con objeto de respetar la ordenación general del PGOU, se dará continuidad al viario procedente de suelo consolidado contiguo, y en caso de existencia de aprobación previa de planeamiento en cualquiera de las U.P. o Secciones colindantes, la situación concreta de los espacios libres y/o equipamientos señalados en el PGOU se localizarán de modo que puedan agregarse a los ya aprobados, y en el caso de viario que tenga continuidad de trazado y pasantes con los ya aprobados. Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.17 de las Normas Urbanísticas.

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN



Close de suelo: **SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO** Identificación PCOU : **Área de reparto: AR-1**
 Núcleo: **ÁREA URBANA CENTRAL, STA. MARÍA DEL ÁGUILA** SUS-46-S

Hoja: **1058-15/9, 16/9**

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m2	Sistemas Generales S.G. m2	Aprovech. Medio UA / m2	Aprovech. Objetivo UAs	Arovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Coción 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
76.672	5.597	0,781265	64.274	57.847	6.427	0
Uso Global m2	Coefficiente Edificabilidad máxima m2t / m2s	Edificabilidad máxima m2t	Densidad de Viviendas Vv / Ha	N máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m2t	Aprovech. Objetivo UAs
-	-	-	-	-	-	-
Actividades Económicas	-	32.137	-	-	-	64.274
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,42	32.137	-	-	-	64.274

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

- S.G INCLUIDOS: SGV-CSAV-46-S/2: 5597 m2 (total)

OBJETIVOS

La ordenación básica de la zona de implantación de suelo de uso variado a sustrato de Adecuado, y remite del mismo hasta el suelo urbano.

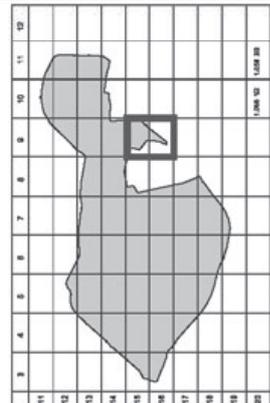
DETERMINACIONES VINCULANTES

La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos, que habrá de acumularse con los correspondientes del sector colindante. El trazado y características de los viarios señalados en planos como de carácter estructural, los cuales contarán con anchura igual o superior a la acotada.

OBSERVACIONES

S.G. incluidos: SGV-CSAV-46/S/2: 5.597 m2 (parcial). Con objeto de respetar la ordenación general del PCOU, se diseñó continuación al viario procedente de suelo consolidado contiguo, y en caso de existencia de aprobación previa de planamiento en cuadrantes de las U.P. o S. acciones concaracteres. La situación concreta de los espacios libres y/o equipamientos señalados en el PCOU se localizará de modo que se cumpla con las condiciones de uso y características de uso de los terrenos ya aprobados, y en el caso de viario que tenga carácter de trazo y reserveción con los ya aprobados. Su ordenación se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.17 de las Normas Urbanísticas.

LOCALIZACIÓN



CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

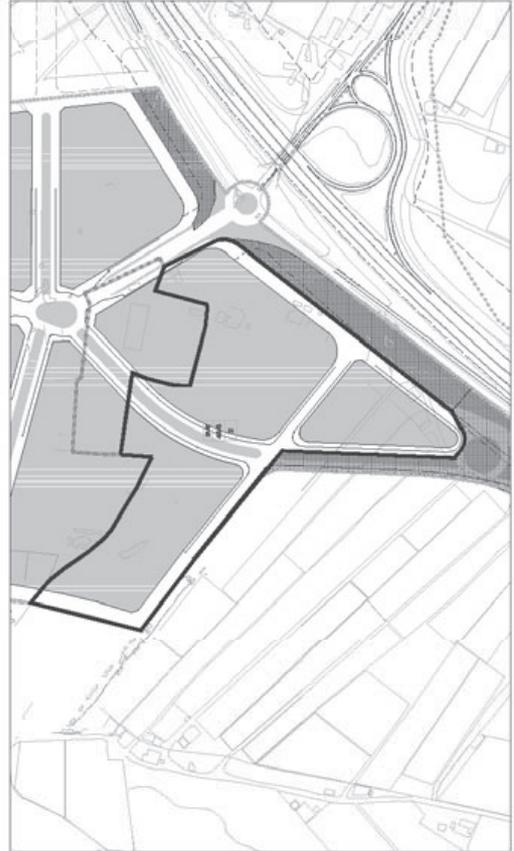
Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m2 t	Coef.1	Coef.2	Arovech. UAs	Dotaciones Superficie m2
-	-	-	-	-	Espacios Libres 7.667
-	-	-	-	-	Equipamientos 3.067
Act. Econ. AE2	32.137	1,00	2,00	64.274	TOTAL 10.734
-	-	-	-	-	Variado 25.766
TOTAL	32.137	-	-	64.274	

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	Plan Parcial (*)	5º año
Sistema de Actuación	Compensación	6,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

ORDENACIÓN

E:1/5000 N



Close de suelo: **SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO** / Identificación PCOU : **Área de reparto: AR-1**
 Núcleo: **ÁREA URBANA CENTRAL - STA. MARÍA DEL ÁGUILA** / SUS-47-S

Hoja: **1058-15/9**

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m2	Sistemas Generales S.G. m2	Aprovech. Medio UA/m2	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
57.666	10.635	0,781265	53.361	48.025	5.336	0
Uso Global m2	Coefficiente Edificabilidad máxima m2/m2s	Edificabilidad máxima m2t	Densidad de Viviendas Vv/ Ha	N'maximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m2t	Aprovech. Objetivo UAs
-	-	-	-	-	-	-
Actividades Económicas	-	27.225	-	-	-	53.361
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,47	27.225	-	-	-	53.361

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

- S.G ADSCRITOS: SEL-11: 10635 m2 (parcial)

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m2t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones Superficie m2
-	-	-	-	-	Espacios Libres 5.767
-	-	-	-	-	Equipamientos 2.307
Act. Econ. AE2	27.225	0,98	2,00	53.361	TOTAL 8.074
-	-	-	-	-	Vialidad 15.560
TOTAL	27.225	-	-	53.361	

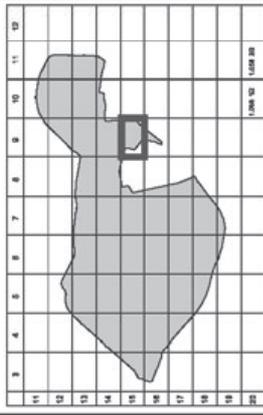
DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	Plan Parcial (*)	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

OBJETIVOS

La ordenación básica de la zona de implantación de suelo de uso terciario a sustrato de A.Urbm.

LOCALIZACIÓN



DETERMINACIONES VINCULANTES

La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en el plan, que se aplican de acumularse con los de los otros sectores de actuación.
 El trazado y características de los vales señalados en planos como de carácter estructural, los cuales cuentan con anchura igual o superior a la acotada.

OBSERVACIONES

S.G. adscritos: SEL-11: 10.635m2 (parcial)
 Con objeto de respetar la ordenación general PCOU, se dejó continuada al visto preconstituido de suelo consolidado contiguo, y en caso de otorgarse a su probanza previa de planamiento en cualquier de las U.P. o S. acciones colindantes, la situación concreta de los espacios libres y/o equipamientos señalados en el PCOU se localizará de modo que puedan integrarse a los ya aprobados, y en el caso de el viario que tenga continuidad de trazado y rasantes con los ya aprobados. Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

ORDENACIÓN



Close de suelo: **SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**
 Núcleo: **ÁREA URBANA CENTRAL - STA. MARÍA DEL ÁGUILA**
 Identificación PGOU: **SUS-48-S**
 Área de reparto: **AR-1**

Hoja:
1058-15/9

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m2	Sistemas Generales S.G. m2	Aprovech. Medio UA/m2	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
49.975	6.630	0,781265	44.224	39.801	4.422	0
Uso Global m2	Coefficiente Edificabilidad m2/m2s	Edificabilidad máxima m2t	Densidad de Viviendas Viv/Ha	N'maximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m2t	Aprovech. Objetivo UAs
-	-	-	-	-	-	-
Actividades Económicas	-	22.563	-	-	-	44.223
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,45	22.563	-	-	-	44.223

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

- S.G ADSCRITOS: SGV-CSA/V-46/A-S/2: 4100 m2 (parcial) Y SEL-6-46C-S/2:2530 m2 (parcial)

OBJETIVOS

La ordenación básica de la zona de implantación de suelo de uso terciario a su este de Aunab.

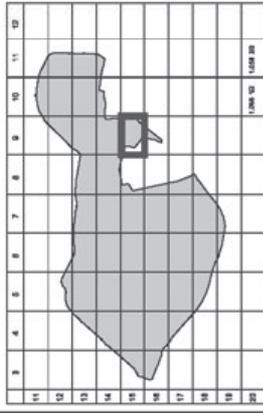
DETERMINACIONES VINCULANTES

La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos ordenados en el plan, que se aplican de acumularse con los usos de las parcelas, se detallan en el presente. El trazado y características de los vales señalados en planos como de carácter estructural, los cuales contarán con anchura igual o superior a la acotada.

OBSERVACIONES

S.G. adscritos: SGV-CSA/V-46/A-S/2: 4.100 m2 (parcial) y SEL-6-46C-S/2: 2.530 m2 (parcial).
 Con objeto de respetar la ordenación general del PGOU, se dará continuidad al Vialo procedente del suelo consolidado contiguo, y en caso de existencia de aprobación previa de planeamiento en cualquiera de las U.P. o de los Sectores colindantes, la situación concreta de los espacios libres y/o equipamientos señalados en el PGOU se localizarán de modo que puedan agregarse a los ya aprobados, y en el caso del vialito que tenga continuidad de trazado y rasantes con los ya aprobados.
 Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

LOCALIZACIÓN



CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m2 t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones	Superficie m2
-	-	-	-	-	Espacios Libres	4.998
-	-	-	-	-	Equipamientos	1.999
Act. Econ. AE2	22.563	0,98	2,00	44.223	TOTAL	6.997
-	-	-	-	-	Vialito	14.774
TOTAL	22.563	-	-	44.223		

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	Plan Parcial (*)	5º año
Sistema de Actuación	Compensación	6,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

ORDENACIÓN



Close de suelo: **SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**
 Núcleo: **ÁREA URBANA CENTRAL - STA. MARÍA DEL ÁGUILA**
 Identificación PGOU : **SUS-75-S**
 Área de reparto: **AR-1**

Hoja: **1058-13/11**

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m2	Sistemas Generales S.G. m2	Aprovech. Medio UA/m2	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
44.305	3.824	0,781265	37.602	33.841	3.760	0
Uso Global m2	Coefficiente Edificabilidad m2/m2s	Edificabilidad máxima m2 t	Densidad de Viviendas Viv/Ha	N'maximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m2 t	Aprovech. Objetivo UAs
Residencial	-	22.406	51	224	6.722	37.602
Actividades Económicas	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,51	22.406	51	224	6.722	37.602

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

- S. G. INCLUIDOS: **SGV-CEA/I-75-S/2: 3824 m2 (parcial)**

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m2 t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones	Superficie m2
R.Plurifamiliar C2	5.522	1,00	1,00	5.522	Espacios Libres	4.431
R. Unifamiliar AD	16.884	1,00	1,90	32.080	Equipamientos	4.930
-	-	-	-	-	TOTAL	9.361
-	-	-	-	-	Vialidad	21.157
TOTAL	22.406	-	-	37.602		

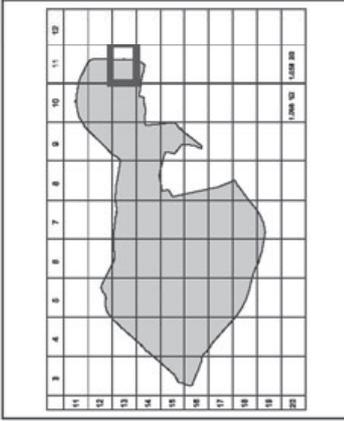
DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	Plan Parcial (*)	5º año
Sistema de Actuación	Compensación	6,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

OBJETIVOS

La ordenación de la ampliación de suelo entre Santa María del Águila y Venta Carmona, y remate al mismo hasta el suelo no urbanizable, en unidades adecuadamente y centradas con dotaciones de espacios libres y equipamientos. La configuración del cinturón verde de Adarve. La coexistencia de usos residenciales plurifamiliares y unifamiliares.

LOCALIZACIÓN



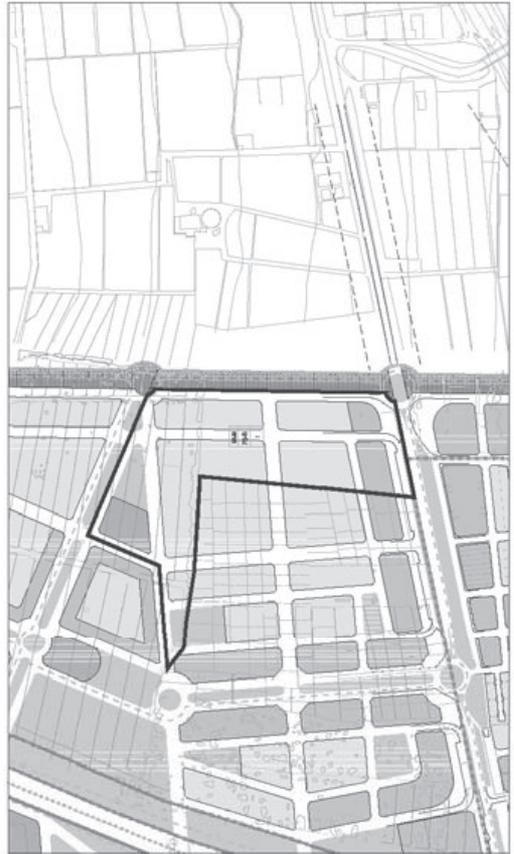
DETERMINACIONES VINCULANTES

La localización física de los espacios libres y/o equipamientos ordenados en el plan, que se han de acumular con los espacios libres ya existentes. El trazado y características de los vales señalados en planos como de carácter estructural, los cuales contarán con anchura igual o superior a la acotada.

OBSERVACIONES

S. G. incluidos: **SGV-CEA/I-75-S/2: 3824 m2 (parcial)**.
 Con objeto de respetar la ordenación general del PGOU, en caso de existencia de aprobación previa de planeamiento en cualquiera de los Suelos colindantes, la situación concreta de los espacios libres y/o equipamientos señalados en el PGOU se localizarán de modo que puedan agruparse a los ya aprobados; y en el caso del Vial que la línea continuidad de trazado y rasantes con los ya aprobados. De igual modo se dará continuidad (o en su caso se resolverá la transición a otra dilata) a las ordenanzas recogidas en marzanas comunes con el suelo urbano consolidado o de cualquiera de los sectores colindantes que cuenten con aprobación previa.
 Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

ORDENACIÓN



TRES ALJIBES

SUS-21-IA
SUST-22-IA
SUS-23-IA
SUS-24-IA
SUST-25-IA
SUS-26-IA
SUST-28-IA

SUS-29-IA
SUST-30-IA
SUST-31-IA
SUS-50-IA
SUS-51-IA
SUST-52-IA

Close de suelo: **SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO** / Identificación PGOU: **SUS-21-TA** / Área de reparto: **AR-1**
 Núcleo: **ÁREA URBANA CENTRAL. TRES ALJIBES** / Hoja: **1058-13/8**

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m2	Sistemas Generales S.G. m2	Aprovech. Medio UA/m2	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
104.572	8.657	0,781265	88.618	79.756	8.862	0
Uso Global m2	Coefficiente Edificabilidad máxima m2/m2s	Densidad de Viviendas Vv/Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m2 t	Aprovech. Objetivo UAs	
Residencial	-	66	691	20.716	88.618	
-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	
TOTAL	0,66	69.052	66	20.716	88.618	

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

- S.G INCLUIDOS: SGV-CNA/III-21-TA/2: 28.44 m2 (total)
- S.G ADSCRITOS: SEL-3-62-SO/2: 4613 m2 (parcial) Y SEL-2/II: 1400 m2 (parcial)

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m2 t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones m2	Superficie m2
R.Plurifamiliar C2	47.312	1,00	1,00	47.312	Espacios Libres	14.501
R. Unifamiliar AD	21.740	1,00	1,90	41.306	Equipamientos	16.572
-	-	-	-	-	TOTAL	31.073
-	-	-	-	-	Vialidad	43.185
TOTAL	69.052	-	-	88.618		

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	Plan Parcial (*)	5º año
Sistema de Actuación	Compensación	6,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

OBJETIVOS

La ordenación de la ampliación de suelo en el borde norte de Aucme, y remate del mismo hasta el suelo no urbanizable, en unidades nucleadas centralmente con edificaciones de espacios libres y equipamientos, y con amplio viario perimetral.
 La configuración del cinturón viario norte de Aucme apoyado en la Carretera de Sta. Mª. Agustá-Pampalco, y de los ejes viarios de 40 metros ancho será yeste-cosido.
 La cohesión de usos residenciales plurifamiliares y unifamiliares.

DETERMINACIONES VINCULANTES

La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos, que habrá de acumularse con los correspondientes del sector colindante.
 El trazado y características de los viarios señalados en planos como de carácter estructuralmente, los cuales contarán con anchura igual o superior a la acollada.

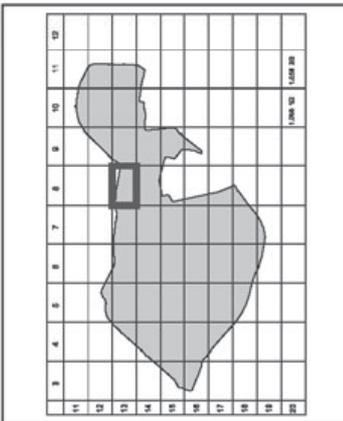
OBSERVACIONES

S.G. incluidos: SGV-CNA/III-21-TA/1: 2.544 m2 (total)
 S.G. incluidos: SEL-3-62-SO/2: 4.613 m2 (parcial) y SEL-2/II: 1.400 m2 (parcial)
 Como objeto de revisión la ordenación prevista de planeamiento en cubilera de los Sectores colindantes, la situación concreta de los espacios libres y/o equipamientos señalados en el PGOU se localizarán de modo que puedan agruparse a los ya aprobados, y en el caso del viario que tengan continuidad de trazado y rasantes con los ya aprobados. De igual modo se dará continuidad (o en su caso se resolverá la transición a otro distinto) a las ordenanzas recogidas en manzanas con cubilera de los Sectores colindantes que cuente con aprobación previa.
 Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

ORDENACIÓN



LOCALIZACIÓN



Clase de suelo: **SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO EN TRANSICIÓN** Identificación PCOU : **SUST-22-TA** Área de reparto: **AR-1**
 Núcleo: **ÁREA URBANA CENTRAL. TRES ALJIBES**

Hoja: **1058-13/7, 14/**

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m2	Sistemas Generales S.G. m2	Aprovech. Medio UA/ m2	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
163.061	30.192	0,781265	150.982	135.884	15.098	5.147
Uso Global m2	Coefficiente Edificabilidad máxima m2t/ m2s	Densidad de Viviendas Vv/ Ha	N máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m2t	Aprovech. Objetivo UAs	
Residencial	-	29	479	-	67.601	
Actividades Económicas	-	-	-	-	88.529	
-	-	-	-	-	-	
TOTAL	0,56	90.731	29	479	-	156.129

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

- S.G INCLUIDOS: SEL-14-22-TA/1: 17223 m2 (total)
- S.G ADSCRITOS: SGV-ENSAI-17/B-EN1: 6589 m2 (parcial) Y SEL-1/1: 630 m2 (parcial)

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m2 t	Coef1	Coef2	Aprovech. UAs	Dotaciones m2	Superficie m2
R.Plurifamiliar C2	27.894	1,03	1,00	28.731	Espacios Libres	21.461
R. Unifamiliar AD	19.862	1,03	1,90	38.870	Equipamientos	16.035
Act. Econ. AE2	42.975	1,03	2,00	88.529	TOTAL	37.496
-	-	-	-	-	Vialito	48.942
TOTAL	90.731	-	-	156.129		

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	Plan Parcial (*)	5º año
Sistema de Actuación	Compensación	6,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

OBJETIVOS

La ordenación de la ampliación de suelo en el borde oeste de la zona de Cita Vieja, en unidades ruidadas con tratamiento con dotaciones de espacios libres y equipamientos, y con amplio viario por el área, contemplando faja de espacio libre para el diseño y la canalización de la Rambla de los Aljibes.

La configuración de los ejes viarios se 40 metros norte-sur y este-oeste. La zonificación de usos globales, y la coexistencia de usos residenciales plurifamiliares y unifamiliares.

DETERMINACIONES VINCULANTES

La zonificación de usos residenciales y locales, localizando los usos de A y B en las parcelas señaladas.

La localización de los espacios libres y equipamientos señalados en los planos, que habrán de acumarse con los correspondientes del sector colindante.

El trazado y características de los viarios señalados en planos como de carácter estructural, los cuales contarán con anchura igual o superior a la ecotética.

OBSERVACIONES

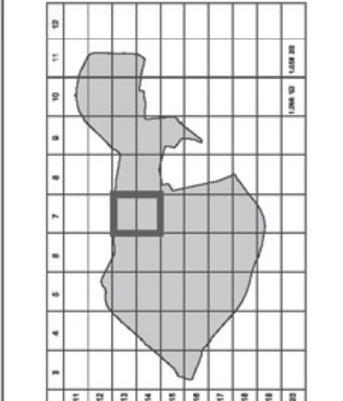
S.G. incluidos: SEL-14-22-TA/1: 17.223 m2 (total)

S.G. adscritos: SGV-ENSAI-17/B-EN1: 6.589 m2 (parcial) y SEL-1/1: 6.300 m2 (parcial)

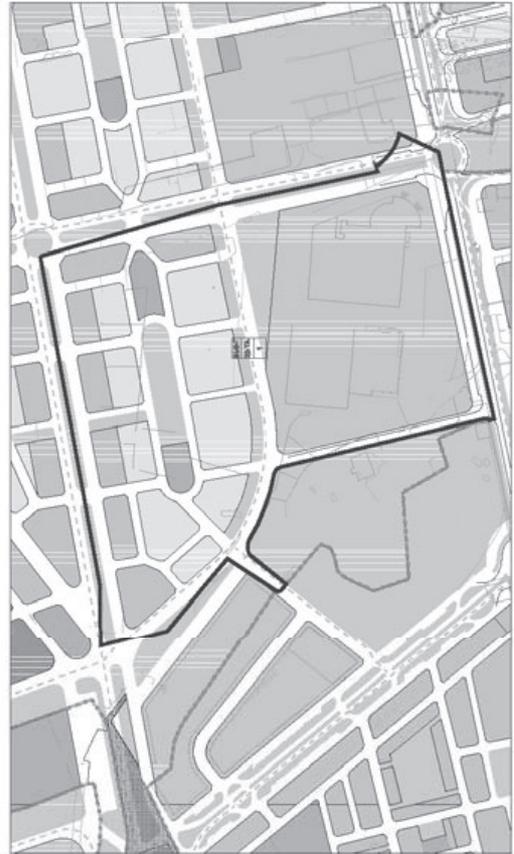
Con el objeto de respetar la ordenación general del PCOU, en caso de existencia de aprobación previa de planeamiento en cualquier de los sectores citados, la situación con respecto a ellos o espacio libre y/o equipamientos señalados en el PCOU se localizarán de modo que puedan agregarse a los ya aprobados, y en el caso del viario que tengan continuará de trazado y marcate con los ya aprobados.

Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN



Close de suelo: **SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**
 Núcleo: **ÁREA URBANA CENTRAL. TRES ALJIBES**
 Identificación PCOU: **SUS-23-1A**
 Área de reparto: **AR-1**

Hoja: **1058-13/7, 13/8**

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m2	Sistemas Generales S.G. m2	Aprovech. Medio UA/m2	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
79.297	9.353	0,781265	69.259	62.333	6.926	0
Uso Global	Coefficiente Edificabilidad m2t/m2s	Edificabilidad máxima m2t	Densidad de Viviendas Viv/Ha	N'maximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m2t	Aprovech. Objetivo UAs
Residencial	-	49.364	62	494	14.809	69.259
Actividades Económicas	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,62	49.364	62	494	14.809	69.259

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

- S.G INCLUIDOS: SGV-CNA/III-23-1A/2: 4011 m2 (total)
- S.G ADSCRITOS: SGV-ENSA/II-61-SD/2: 5085 m2 (parcial) Y SEL-3-62-SD/2: 257 m2 (parcial)

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m2 t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones	Superficie m2
R.Plurifamiliar C2	27.258	1,00	1,00	27.258	Espacios Libres	8.886
R. Unifamiliar AD	22.106	1,00	1,90	42.001	Equipamientos	10.861
-	-	-	-	-	TOTAL	19.747
-	-	-	-	-	Vialidad	35.241
TOTAL	49.364	-	-	69.259		

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	Plan Parcial (*)	5º año
Sistema de Actuación	Compensación	6,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

OBJETIVOS

La ordenación de la ampliación de suelo en el borde norte de Auzme, y remate del mismo hasta el suabo no reanizable, en unidades nucleadas convenientemente con dotaciones de espacios libres y equipamientos, y con amplio viario perimetral.
 La configuración del cinturón viario norte de Auzme apoyado en la Carretera de Sta. Mª. de Aguilas-Pampalco, y en los ejes viarios de 40 metros de anchura, y en las manzanas de 100x100 metros, y en las manzanas perimetrales y urbanizables.

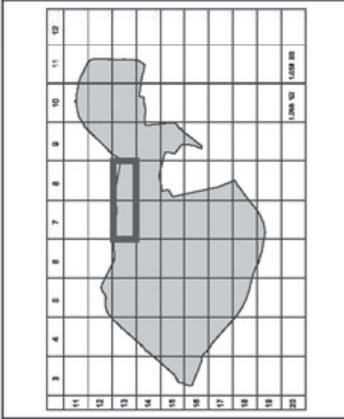
DETERMINACIONES VINCULANTES

La localización básica de los espacios libres y equipamientos señalados en los planos.
 El trazado y características de los vialles señalados en planos como de carácter estructurante, los cuales contarán con anchura igual o superior a la acotada.

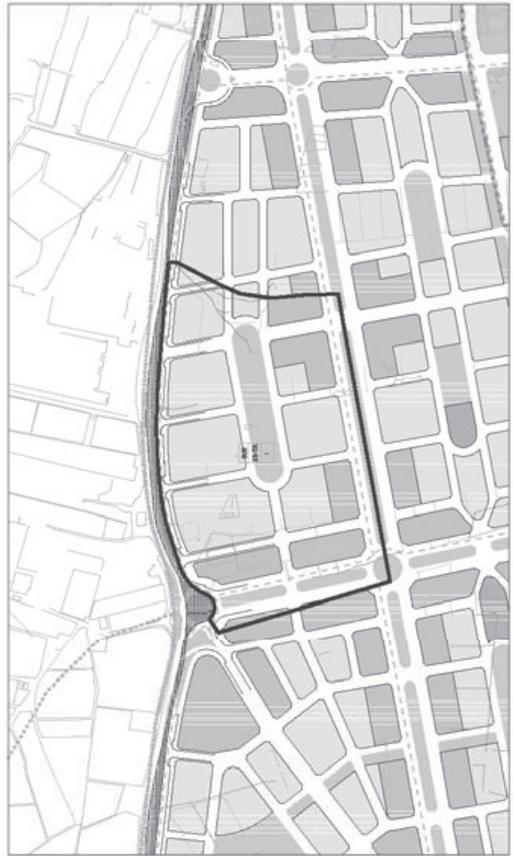
OBSERVACIONES

S.G. incluidos: SGV-CNA/II-23-1A/2: 4.011 m2 (total)
 S.G. adscritos: SGV-ENSA/II-61-SD/2: 5.085 m2 (parcial), y SEL-3-62-SD/2: 257 m2 (parcial).
 Con objeto de respetar la ordenación general del PCOU, en caso de aprobación previa de planeamiento en cualquiera de los Sectores colindantes, la situación concreta de los espacios libres y equipamientos señalados en el PCOU se localizarán de modo que puedan agregarse a los ya aprobados, y en el caso del viario que tengan continuidad de trazado y rasantes con los ya aprobados. De igual modo se dará continuidad (o en su caso se resolverá la transición a otro distinto) a las ordenanzas recogidas en manzanas comunes de cualquiera de los Sectores colindantes que cuenten con aprobación previa.
 Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN



Close de suelo: **SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO** / Identificación PGOU: **SUS-24-TA** / Área de reparto: **AR-1**
 Núcleo: **ÁREA URBANA CENTRAL, TRES ALJIBES**

Hoja: -

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m2	Sistemas Generales S.G. m2	Aprovech. Medio UA / m2	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
61.864	13.536	0,781265	58.907	53.017	5,891	0

Uso Global m2	Coefficiente Edificabilidad máxima m2t / m2s	Densidad de Viviendas Vv / Ha	N máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m2t	Aprovech. Objetivo UAs
Residencial	-	68	421	12.623	58.907
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,68	42.078	68	12.623	58.907

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

- S.G ADSCRITOS: SEL-362-SD/2: 13536 m2 (parcial)

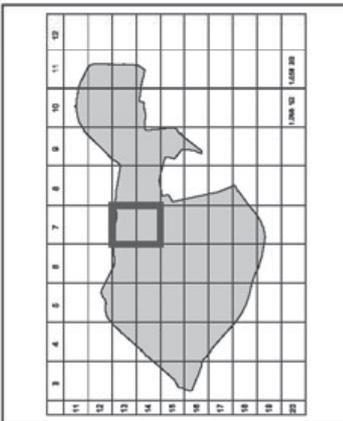
OBJETIVOS

La ordenación de suelo en el borde oeste de la zona de Cía Vieja, en unidades nucleadas centralmente con dotaciones de espacios libres y equipamientos, y amplio viario perimetral, contemplando espacio libre verde a sur del Sector como separación con usos terciarios. La configuración de los ejes viarios de 40 metros norte-sur y este-oeste, y la consistencia de usos residenciales plurifamiliares y unifamiliares.

DETERMINACIONES VINCULANTES

La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos, que habrá de acumularse con los correspondientes del sector colindante. El trazado y características de los viarios señalados en planos como de carácter estructurante, los cuales contarán con anchura igual o superior a la acotada.

LOCALIZACIÓN



OBSERVACIONES

S.G. adscritos: SEL-362-SD/2: 13.536 m2 (parcial)
 Con objeto de respetar la ordenación general del PGOU, en caso de existencia de la aprobación previa del planeamiento en cualquiera de los Sectores colindantes, la situación concreta de los espacios libres y/o equipamientos señalados en el PGOU se localizarán de modo que puedan agregarse a los ya aprobados, y en el caso del viario que tenga continuidad del trazado y rasarase con los ya aprobados. De igual modo se dará continuidad (o en su caso se resolverá la transición a otra definición) a las ordenanzas recogidas en marcos comunes de cualquiera de los U.T. o de los Sectores colindantes que cuenten con aprobación previa.
 Su obtención se realizará por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m2 t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones Superficie m2
R.Plurifamiliar C2	23.379	1,00	1,00	23.379	Espacios Libres 7.574
R. Unifamiliar AD	18.699	1,00	1,90	35.528	Equipamientos 9.258
-	-	-	-	-	TOTAL 16.832
-	-	-	-	-	Viario 24.369
TOTAL	42.078	-	-	58.907	

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	Plan Parcial (*)	5º año
Sistema de Actuación	Compensación	6,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

ORDENACIÓN



Close de suelo: **SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**
 Núcleo: **ÁREA URBANA CENTRAL, TRES ALJIBES**

Identificación PCOU : **SUST-25-TA**

Área de reparto: **AR-1**

Hoja: **1058-13/8**

Ámbito con ordenación Aprobada Definitivamente cuyas determinaciones e incluyen en el documento V. 2 Fichas de suelo urbanizable con ordenación aprobada.

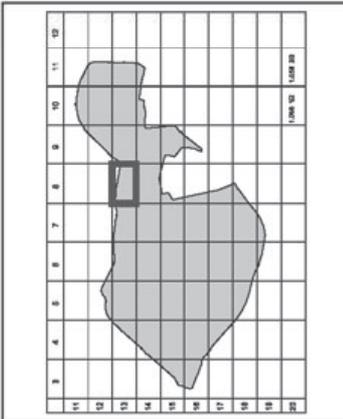
OBJETIVOS

La ordenación de la ampliación de suelo en el borde norte de Auzme se realiza en el ámbito de actuación urbanística de usos nucleares contemplando como dotación de espacios libres y/o equipamientos, y con amplio viario primario, contemplando espacio libre verde al sur del Sector como separación con usos terciarios. La Configuración del cinturón viario norte de Auzme apoyado en la Carretera de Sta. M^a. Águila-Pampalco, y del eje viario de 40 metros este-oeste. La coexistencia de usos residenciales plurifamiliares y unifamiliares.

DETERMINACIONES VINCULANTES

La localización básica de los espacios libres y equipamientos señalados en los planos, que habrá de acumularse con los correspondientes del sector colindante. El trazado y características de los vales señalados en planos como de carácter estructural, los cuales contarán con anchura igual o superior a la acotada.

LOCALIZACIÓN



OBSERVACIONES

S.G. Incluirlos: SGV, CHA III, 05, TA, 6, 30,3 m² (total)
 S.G. Incluirlos: SGV, CHA III, 33B, SP, 2, 84, m² (total)
 Con objeto de respetar la ordenación general del PCOU, se dará continuidad al viario procedente del suelo consolidado colindante, y en caso de existencia de aprobada previa de fincamiento en cualquier de los Sectores colindantes, la situación concreta de los espacios libres y/o equipamientos señalados en el PCOU se localizarán de modo que puedan agregarse a los ya aprobados, y en el caso del viario que tengan continuidad de trazado y rasantes con los ya aprobados. De igual modo se dará continuidad (o en su caso se resolverá la transición a otra pista) a las ordenanzas recogidas en manzanas comunes de cualquier de los Sectores colindantes que cuente con aprobación previa. Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

ORDENACIÓN



Close de suelo: **SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO** / Identificación PGOU: **SUS-26-TA** / Área de reparto: **AR-1**
 Núcleo: **ÁREA URBANA CENTRAL. TRES ALJIBES**

Hoja: **1058-13/8**

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

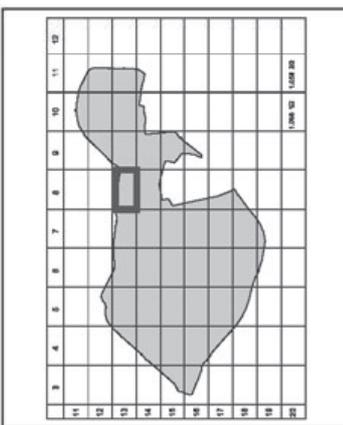
Sup. Sector	Sistemas Generales S.G.	Aprovech. Medio	Aprovech. Objetivo	Aprovech. Subjetivo	Aprovech. Cesión 10%	Exceso Aprovech.
m2	m2	UA/ m2	UAs	UAs	UAs	UAs
82.633	10.157	0,781265	72.494	65.244	7.249	0

Uso Global	Coefficiente Edificabilidad máxima	Densidad de Viviendas	Nºmáximo viviendas	Edificabilidad V.P.O.	Aprovech. Objetivo
m2	m2t / m2s	Viv / Ha		m2 t	UAs
Residencial	-	66	548	16.444	72.494
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,66	66	548	16.444	72.494

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

- S.G INCLUIDOS: SGV-CNA/III-26-TA2: 8003 m2 (total)
- S.G ADSCRITOS: SGV-CNA/III-33/B-S2: 2154 m2 (parcial)

LOCALIZACIÓN



OBJETIVOS

La ordenación de la ampliación de suelo en el borde norte de Aume se realiza en el marco de un programa de actuación que contempla las necesidades contempladas en el sector de espacios libres, equipamientos y con amplio viario primario, contemplando espacio libre verde al sur del sector como separación con usos terciarios. La configuración del cinturón viario norte de Aume apoyado en la Carretera de Sta. Mª. Águla-Pantaleón, y del eje viario de 40 metros este-oeste. La coexistencia de usos residenciales plurifamiliares y unifamiliares.

DETERMINACIONES VINCULANTES

La localización básica de los espacios libres y equipamientos señalados en los planos, que habrá de acumularse con los correspondientes del sector colindante. El trazado y características de los vales señalados en planos como de carácter estructural, los cuales contarán con anchura igual o superior a la acotada.

OBSERVACIONES

S.G. Incluidos: SGV-CNA/III-26-TA2: 8.003m2 (total)
 S.G. adscritos: SGV-CNA/III-33/B-S2: 2.154m2 (parcial)
 Con objeto de respetar la ordenación general del PGOU, en caso de existencia de aprobación previa de planeamiento en cualquier de los Sectores colindantes, la situación concreta de los espacios libres y/o equipamientos señalados en el PGOU se localizarán de modo que puedan agruparse a los ya aprobados, y en el caso del viario que tengan continuidad de trazado y rasantes con los ya aprobados. De igual modo se dará continuidad (o en su caso se resolverá la transición a otra distinta) a las ordenanzas recogidas en marzanas comunes de cualquier de los Sectores colindantes que cuente con aprobación previa.
 Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

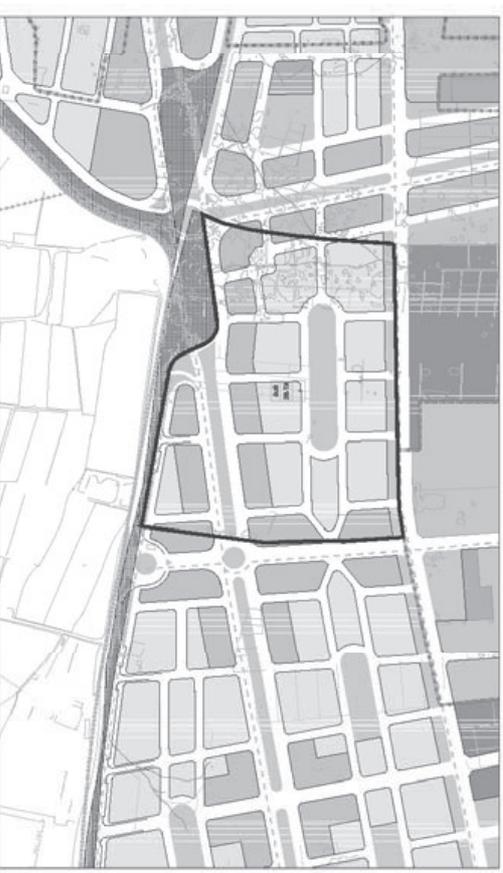
CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones	Superficie m2
R.Plurifamiliar C2	35.166	1,00	1,00	35.166	Espacios Libres	11.511
R. Unifamiliar AD	19.646	1,00	1,90	37.327	Equipamientos	13.156
-	-	-	-	-	TOTAL	24.667
-	-	-	-	-	Viario	32.944
TOTAL	54.812	-	-	72.494		

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	Plan Parcial (*)	5º año
Sistema de Actuación	Compensación	6,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

ORDENACIÓN



Close de suelo: **SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO EN TRANSICIÓN** Identificación PGOU : **Área de reparto: AR-1**
 Núcleo: **ÁREA URBANA CENTRAL. TRES ALJIBES** SUST-28-TA

Hoja: 1058-14/8

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m2	Sistemas Generales S.G. m2	Aprovech. Medio UA/ m2	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
34.842	7.148	0,781265	32.805	29.525	3.281	0

Uso Global m2	Coefficiente Edificabilidad máxima m2/ m2s	Edificabilidad máxima m2 t	Densidad de Viviendas Vv/ Ha	N'maximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m2 t	Aprovech. Objetivo UAs
-	-	-	-	-	-	-
Actividades Económicas	-	15.925	-	-	-	32.805
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,46	15.925	-	-	-	32.805

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

- S.G ADSCRITOS: SGV-CSA/IV-51-TA1: 1040 m2 (parcial) Y SGV-ENSA/II-5A-TA1: 6108 m2 (parcial)

OBJETIVOS

La ordenación básica de la faja de suelo de uso terciario al norte de la arteria CN-340 entre la zona de Clavieja y la Carretera de Las Noñas, con amplio viado pedestre.
 La configuración del eje viario de 40 metros norte-sur.

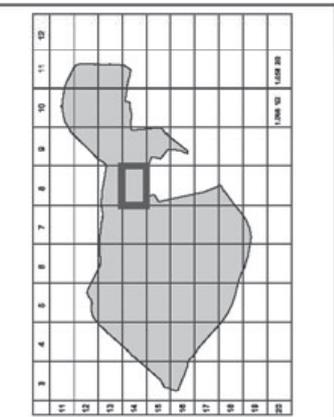
DETERMINACIONES VINCULANTES

La localización básica de los espacios libres y equipamientos señalados en los planos, que habrá de acumularse con los correspondientes del sector colindante.
 El trazado y características de los viarios señalados en planos como de carácter estructural, localizales contarán con anchura igual o superior a la acotada.

OBSERVACIONES

S.G. adscritos: SGV-CSA/IV-51-TA1: 1.040 m2 (parcial) y SGV-ENSA/II-5A-TA1: 6.108 m2 (parcial)
 Con objeto de respetar la ordenación general del PGOU, en caso de existencia de aprobación previa de planeamiento en cualquiera de los Sectores colindantes, la situación concreta de los espacios libres y/o equipamientos señalados en el PGOU se localizarán de modo que puedan agregarse a los ya aprobados, y en el caso del Viario que tenga continuidad de trazado y rasantes con los ya aprobados.
 Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

LOCALIZACIÓN



CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m2 t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones Superficie m2
-	-	-	-	-	Espacios Libres 3.484
-	-	-	-	-	Equipamientos 1.394
Act. Econ. AE2	15.925	1,03	2,00	32.805	TOTAL 4.878
-	-	-	-	-	Viario 10.057
TOTAL	15.925	-	-	32.805	

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	Plan Parcial (*)	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

ORDENACIÓN



Close de suelo: **SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO** / Hoja: **1058-14/8**
 Núcleo: **ÁREA URBANA CENTRAL, TRES ALJIBES** / Identificación PGOU: **SUS-29-TA** / Área de reparto: **AR-1**

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m2	Sistemas Generales S.G. m2	Aprovech. Medio UA/m2	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
22.800	5.508	0,781265	22.116	19.904	2.212	0
Uso Global m2	Coefficiente Edificabilidad máxima m2/m2s	Edificabilidad máxima m2t	Densidad de Viviendas Vv/Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m2t	Aprovech. Objetivo UAs
-	-	-	-	-	-	-
Actividades Económicas	-	10.736	-	-	-	22.116
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,47	10.736	-	-	-	22.116

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

- S.G. ADSCRITOS: SEL-M: 5508 m2 (parcial)

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m2t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones	Superficie m2
-	-	-	-	-	Espacios Libres	2.280
-	-	-	-	-	Equipamientos	912
Act. Econ. AE2	10.736	1,03	2,00	22.116	TOTAL	3.192
-	-	-	-	-	Vialidad	6.188
TOTAL	10.736	-	-	22.116		

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	Plan Parcial (*)	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

OBJETIVOS

La ordenación básica de la hoja de suelo de uso terciario al norte de la antigua CN-340 entre la zona de Ca. Vieja y la Carretera de las Norñas, con amplio viario patrimonial.

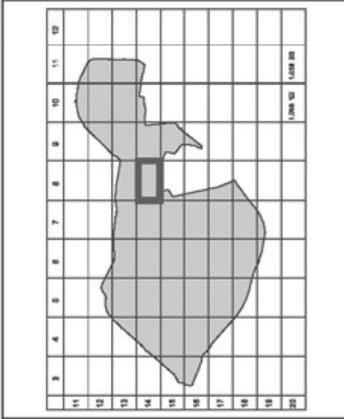
DETERMINACIONES VINCULANTES

La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos, que figuran de acumulación con los espacios libres y/o equipamientos señalados en el PGOU. El trazado y características de los vales señalados en planos como de carácter estructural, los cuales contarán con anchura igual o superior a la anotada.

OBSERVACIONES

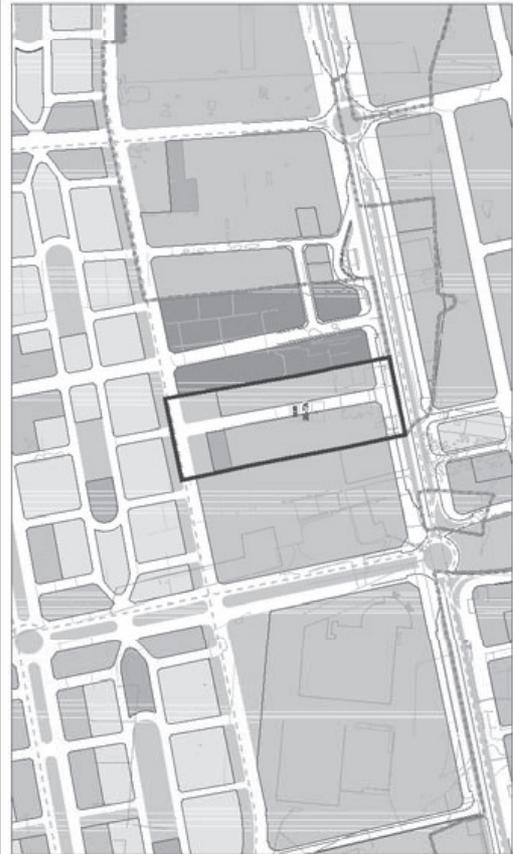
S.G. Adscritos: SEL-M: 5.508 m2 (parcial)
 Con objeto de respetar la ordenación general del PGOU, en caso de existencia de aprobación previa de planeamiento en cualquier de los Sectores colindantes, la situación concreta de los espacios libres y/o equipamientos señalados en el PGOU se localizarán de modo que puedan agregarse a los ya aprobados, y en el caso del Vialio que tenga continuidad de trazado y rasantes con los ya aprobados.

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN

E:1/5000 N



Close de suelo: **SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO EN TRANSICIÓN** / Hojo: 1058-14/8
 Núcleo: **ÁREA URBANA CENTRAL, TRES ALJIBES** / Área de reparto: AR-1
 Identificación PGOU: **SUST-30-TA**

Ámbito con ordenación Aprobada Definitivamente cuyas determinaciones e incluyen en el documento V. 2 Fichas de suelo urbanizable con ordenación aprobada.

OBJETIVOS

La ordenación básica de la franja de suelo de uso terciario al norte de la antigua CN-340 entre la zona de Ca Vieja y la Carretera de Las Noles, con amplio viario peatonal.

DETERMINACIONES VINCULANTES

La localización básica de los espacios libres y equipamientos en el ámbito de actuación se acumulará con los correspondientes del sector colindante. El trazado y características de los viiles señalados en planos como de carácter estructural, los cuales contarán con anchura igual o superior a la acostada.

LOCALIZACIÓN

OBSERVACIONES

S. G. inscritos: SGV-CSANV-51-TA1: 1.483 m² (parcela), y SEL: 11. 804 m² (parcela).
 La ordenación básica de la franja de suelo de uso terciario al norte de la antigua CN-340 entre la zona de Ca Vieja y la Carretera de Las Noles, con amplio viario peatonal, se acumulará con los correspondientes del sector colindante. El trazado y características de los viiles señalados en planos como de carácter estructural, los cuales contarán con anchura igual o superior a la acostada.

ORDENACIÓN

E:1/5000 N

Close de suelo: **SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO EN TRANSICIÓN**
 Núcleo: **ÁREA URBANA CENTRAL, TRES ALJIBES**

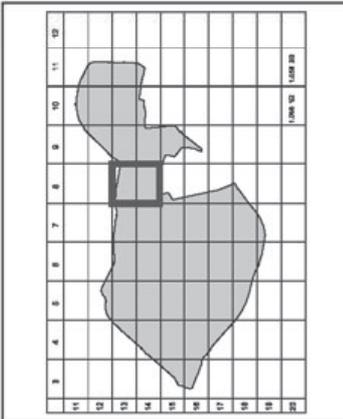
Identificación PGOU : **SUST-31-TA**

Área de reparto: **AR-1**

Hoja: **1058-13/B, 14/8**

Ámbito con ordenación Aprobada Definitivamente cuyas determinaciones e incluyen en el documento V. 2 Fichas de suelo urbanizable con ordenación aprobada.

LOCALIZACIÓN



OBJETIVOS

La ordenación básica de la franja de suelo de uso terciario al norte de la antigua CN-340 entre la zona de Ca Vieja y la Carretera de Las Noles, con amplio viario perimetral.

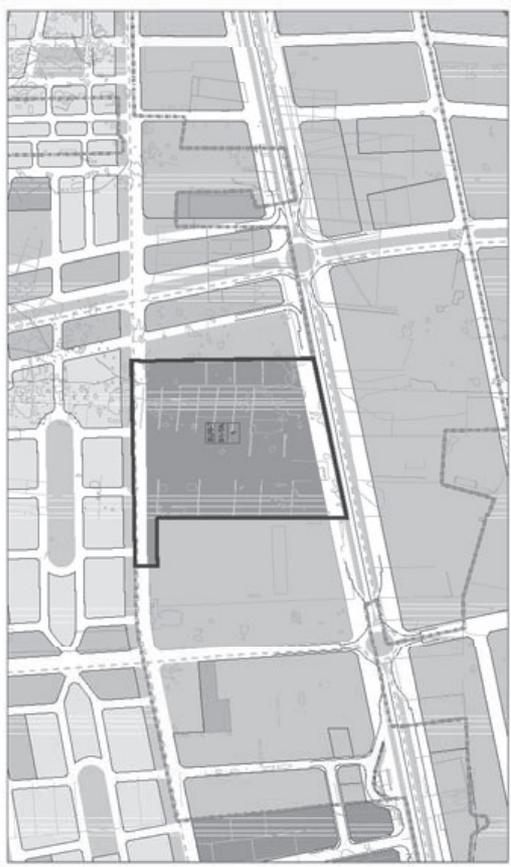
DETERMINACIONES VINCULANTES

La localización básica de los espacios libres y equipamientos en el sector, así como la configuración de acumulaciones con los conexos y característicos del sector colectivo.
 El trazado y características de los viles señalados en planos como de carácter estructural, los cuales contarán con anchura igual o superior a la acotada.

OBSERVACIONES

Sector discontinuo, con parte de su superficie en el barrio de Santo Domingo. Se trata de un sector de suelo urbano de tipo "A" y "B".
 Con respecto a la ordenación general del PGOU, se dará continuidad al viario procedente del suelo consolidado contiguo, y en caso de existencia de propuestas nuevas de planeamiento en cualquier de las U.P. o de los Sectores colaterales, la situación concreta de los espacios libres y/o equipamientos señalados en el PGOU se localizarán de modo que puedan agruparse a los ya aprobados, y en el caso del viario que tenga continuidad de trazado y rasantes con los ya aprobados.
 Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

ORDENACIÓN



Close de suelo: **SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO** / Hojo: 1058-14/8, 14/9, 15/8, 5/9
 Núcleo: **ÁREA URBANA CENTRAL, TRES ALJIBES** / Área de reparto: AR-1
 Identificación PCOU: SUS-50-TA

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m2	Sistemas Generales S.G. m2	Aproveh. Medio UA/m2	Aproveh. Objetivo UAs	Arovech. Subjetivo UAs	Aproveh. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
47.522	7.711	0,781265	43.152	38.836	4.315	0

Uso Global m2	Coficiente Edificabilidad máxima m2t/m2s	Edificabilidad máxima m2t	Densidad de Viviendas Vv/Ha	N máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m2t	Aprovech. Objetivo UAs
-	-	-	-	-	-	-
Actividades Económicas	-	22.016	-	-	-	43.152
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,46	22.016	-	-	-	43.152

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

- S.G INCLUIDOS: SGV-CSAV-50-TA2: 5864m2 (total)
 - S.G. ADSCRITOS: SGV-CSAV-46/A.S/2: 1847m2 (parcial)

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m2 t	Coef.1	Coef.2	Arovech. UAs	Dotaciones m2	Superficie m2
-	-	-	-	-	Espacios Libres	4.752
-	-	-	-	-	Equipamientos	1.901
Act. Econ. AE2	22.016	0,98	2,00	43.152	TOTAL	6.653
-	-	-	-	-	Vialito	13.348
TOTAL	22.016	-	-	43.152		

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	Plan Parcial (*)	5º año
Sistema de Actuación	Compensación	6,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

OBJETIVOS

La ordenación básica de la zona de implantación de suelo de uso destinado a sustrato de Alcamas, y remate del mismo hasta el suelo no urbanizable. La configuración del cinturón viario sur de Alcamas, y de uno de los ejes norte-sur.

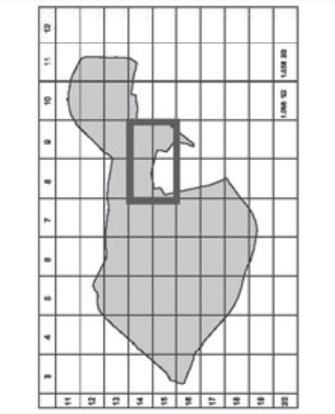
DETERMINACIONES VINCULANTES

La localización básica de los espacios libres y equipamientos señalados en los planos, que habrá de acumularse con los correspondientes del sector colindante. El trazado y características de los viarios señalados en planos como de carácter estructural, locales contarán con anchura igual o superior a la acostada.

OBSERVACIONES

S.G. incluidos: SGV-CSAV-50-TA2: 5.864 m2 (total)
 S.G. adscritos: SGV-CSAV-46/A.S/2: 1.847 m2 (parcial)
 Con objeto de reparar la ordenación general del PCOU, se dará continuidad al viario procedente del suelo consolidado contiguo, y en caso de existencia de aprobacion previa de planeamiento en cualquier de las U.P. o de los Sectores colindantes, la salubridad concreta de los espacios libres y/o equipamientos señalados en el PCOU se localizarán de modo que puedan agruparse a los ya aprobados, y en el caso del viario que tenga continuidad se le trazo y rasante con los ya aprobados.
 Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN



E:1/5000 N

Close de suelo: **SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO** / Identificación PCOU : **SUS-51-TA** / Área de reparto: **AR-1**
 Núcleo: **ÁREA URBANA CENTRAL, TRES ALJIBES** / Hoja: **1058-14/8, 15/8**

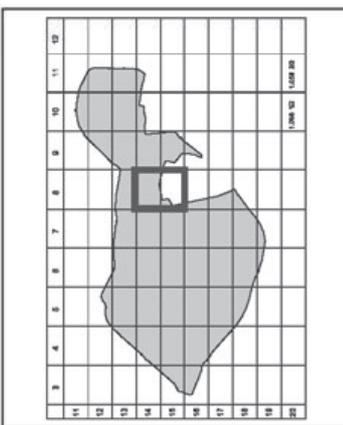
CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m2	Sistemas Generales S.G. m2	Aprovech. Medio UA/m2	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
37.726	2.191	0,781265	31.186	28.067	3.119	0
Uso Global m2	Coefficiente Edificabilidad máxima m2/m2s	Edificabilidad máxima m2t	Densidad de Viviendas Vv/Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m2t	Aprovech. Objetivo UAs
-	-	-	-	-	-	-
Actividades Económicas	-	15.593	-	-	-	31.186
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,41	15.593	-	-	-	31.186

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

- S.G INCLUIDOS: SGV-CSA/IV-51-TA/1; 219 hm2 (parcial)

LOCALIZACIÓN



OBJETIVOS

La ordenación básica de la zona de suelo de uso terciario a suroeste de Auzame, y rematado del mismo hasta el suelo no urbanizable. La configuración delimitación viario sur de Auzame, y de uno de los ejes norte-sur.

DETERMINACIONES VINCULANTES

La localización básica de los espacios libres y equipamientos señalados en los planos, que habrá de acumularse con los correspondientes del sector colindante. El trazado y características de los viarios señalados en planos como de carácter estructural, locales contarán con anchura igual o superior a la acotada.

OBSERVACIONES

S.G. Includos: SGV-CSA/IV-51-TA/1; 2.191 m2 (parcial) con objeto de respetar la traza general del PCOU, en caso de existencia de aprobación previa de planeamiento en cualquiera de las UF o de los sectores que se indican en el presente. Los espacios libres y equipamientos señalados en los planos y que no puedan agregarse a los ya aprobados, y en el caso del viario que tengan conformidad de trazado y masante con los ya aprobados. Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de la Norma Urbánicas.

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m2t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones Superficie m2
-	-	-	-	-	Espacios Libres 3.773
-	-	-	-	-	Equipamientos 1.509
Act. Econ. AE2	15.593	1,00	2,00	31.186	TOTAL 5.282
-	-	-	-	-	Viario 12.952
TOTAL	15.593	-	-	31.186	

ORDENACIÓN



DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	Plan Parcial (*)	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

Close de suelo: **SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO EN TRANSICIÓN** / Identificación PCOU : **Área de reparto: AR-1**
 Núcleo: **ÁREA URBANA CENTRAL. TRES ALJIBES** / SUST-52-TA

Hoja: **1056-14/B. 15/8**

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m2	Sistemas Generales S.G. m2	Aprovech. Medio UA / m2	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
48.512	6.496	0,781265	42.976	38.678	4.298	0
Uso Global m2	Coefficiente Edificabilidad máxima m2 / m2s	Densidad de Viviendas Vv / Ha	Nºmáximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m2 t	Aprovech. Objetivo UAs	
Residencial	-	38	184	-	23.484	
Actividades Económicas	-	-	-	-	19.492	
-	-	-	-	-	-	
TOTAL	0,58	28.163	38	184	-	42.976

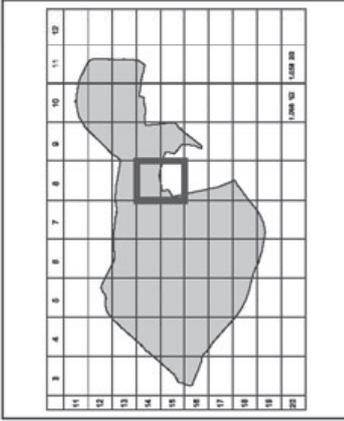
SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPENENTARIAS:

- S.G INCLUIDOS: SGV-CSA/IV-52B-TA/1: 4447 m2 (total) Y SGV-ENSA/II-52A-TA/1: 2049 m2 (parcial)

OBJETIVOS

La ordenación de la zona de suelo a noroeste de Santo Domingo, y remate del mismo hasta el suelo no urbanizable. La configuración del cinturón viario sur de Auzama, y de uno de los ejes norte-sur de usos globales, y la consolidación de usos residenciales plurifamiliares y unifamiliares.

LOCALIZACIÓN



DETERMINACIONES VINCULANTES

La zonificación de usos residencial a portento le la calle Sierra Luján, y los techos a fuerzo de la zona. La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos, que habrán de acumularse con los correspondientes del sector colindante. El trazado y características de los vias señalados en planos como de carácter estructural, los cuales contarán con anchura igual o superior a la ecotada.

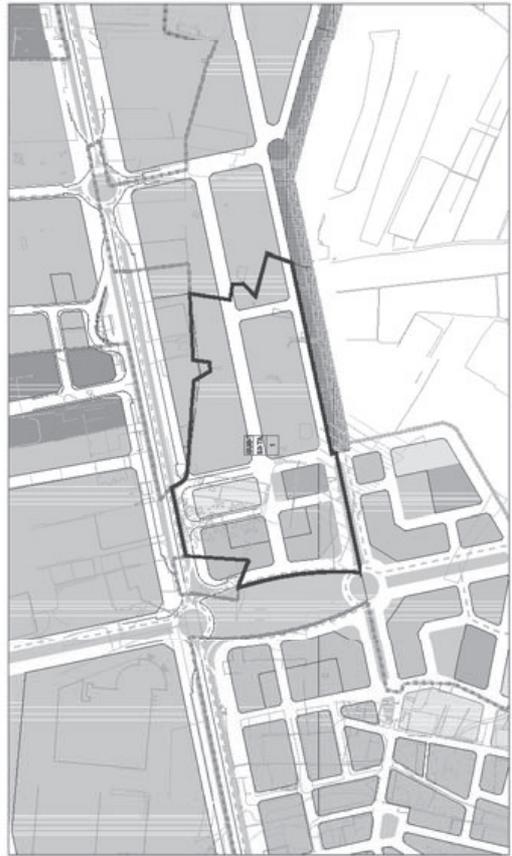
OBSERVACIONES

S.G. incluidos: SGV-CSA/IV-52B-TA/1: 4.447 m2 (total), Y SGV-ENSA/II-52A-TA/1: 2.049 m2 (parcial). El presente PCOU, en el ámbito de aplicación del artículo 10.1 del Real Decreto 2091/2008, de 18 de diciembre, y en el marco de la Ley 1/2009, de 2 de febrero, de modificación de la Ley 1/2007, de 27 de junio, de ordenación, promoción y rehabilitación de los espacios libres y/o equipamientos señalados en el PCOU se localizarán de modo que puedan integrarse a los ya aprobados, y en el caso del viario que tengan continuidad de trazado y rasantes con los aprobados. De igual modo se dará continuidad (o en su caso se resolverá la tramitación a otra distinta) a las ordenanzas recogidas en manzanas comunes de cualquier de las U.P. colindantes que cuenten con aprobación previa. Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.17 de las Normas Urbanizables.

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m2 t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones	Superficie m2
R.Plurifamiliar C2	12.787	1,00	1,00	12.787	Espacios Libres	6.241
R. Unifamiliar AD	5.630	1,00	1,90	10.697	Equipamientos	3.381
Act. Econ. AE2	9.746	1,00	2,00	19.492	TOTAL	9.622
-	-	-	-	-	Viarío	18.689
TOTAL	28.163	-	-	42.976		

ORDENACIÓN



DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planamiento	Plan Parcial (*)	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2.5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

REVISIÓN ADAPTACIÓN P.G.O.U. DE EL EJIDO.

BALERMA

SUS-1-BA
SUS-2-BA
SUS-3-BA
SUST-4-BA
SUST-S4-BA
SUST-5-BA
SUS-6-BA

SUST-7-BA
SUS-8-BA
SUS-9-BA
SUS-10-BA
SUS-11-BA
SUS-12-BA

Close de suelo: **SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO** / Identificación P.GOU: **SUS-1-BA** / Área de reparto: **AR-1**
 Núcleo: **BALEMA** / Hoja: **1058-24/36**

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m2	Sistemas Generales S.G. m2	Aprovech. Medio UA / m2	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
35.982	8.644	0,781265	34.865	31.378	3.486	0
Uso Global m2	Coefficiente Edificabilidad máxima m2t / m2s	Edificabilidad máxima m2t	Densidad de Viviendas Vlv / Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m2t	Aprovech. Objetivo UAs
Residencial	-	24.466	68	245	7.340	34.865
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,68	24.466	68	245	7.340	34.865

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

- S.G. INCLUIDOS: SGV-1-BA/1: 3527 m2 (total)
 - S.G. ADSCRITOS: SEL-2/1: 5117 m2 (parcial)

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m2t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones Superficie m2
R.Plurifamiliar C2	12.912	1,00	1,00	12.912	Espacios Libres 4.404
R. Unifamiliar AD	11.554	1,00	1,90	21.953	Equipamientos 2.936
-	-	-	-	-	TOTAL 7.340
-	-	-	-	-	Vialidad 16.353
TOTAL	24.466	-	-	34.865	

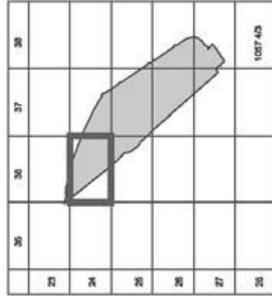
DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	Plan Parcial (*)	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

OBJETIVOS

La ordenación de la ampliación de suelo al norte de Balema, y remate del mismo hasta el suelo ya urbanizable, en unidades nucleadas cartográficamente, en continuidad con la estructura urbana consolidada.
 La configuración de la circunvalación de Balema.
 La coexistencia de usos residenciales unifamiliares.

LOCALIZACIÓN



DETERMINACIONES VINCULANTES

La localización básica de los espacios libres y equipamientos relacionados en el suelo, que permita su acumulación con los usos ya urbanizables.
 El trazado y características de los viarios señalados en planos como de carácter estructural, los cuales contarán con anchura igual o superior a la acostada.

OBSERVACIONES

S.G. incluidos: SGV-1-BA/1: 3.527 m2 (total) / S.G. adscritos: SEL-2/1: 5.117 m2 (parcial).
 Será obligación de los promotores del sector la realización de una separación de aguas pluviales, con dimensionado suficiente para evacuar las aguas pluviales de la zona, que se realice en el terreno adscrito, hasta la estación elevadora de las aguas pluviales.
 Avanzamiento en cada caso. Con objeto de respetar la ordenación general del P.GOU se localizarán de modo que puedan agruparse a los ya aprobados, y en el caso del viario que lleguen con continuidad de trazado y rasantes con los ya aprobados. De igual modo se dará continuidad (o en su caso se resolverá la terminación a otra disciplina) a las ordenanzas recogidas en manzanas comunes de cualquiera de los Sectores colindantes que cuenten con aprobación previa.
 Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.17 de las Normas Urbanísticas.

ORDENACIÓN



Close de suelo: **SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO** / Núcleo: **BALEMA** / Identificación P.GOU: **SUS-2-BA** / Área de reparto: **AR-1** / Hoja: **1058-24/36, 24/37**

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m2	Sistemas Generales S.G. m2	Aprovech. Medio UA/m2	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
28.369	10.093	0,781265	30.049	27.044	3.005	0

Uso Global m2	Coefficiente Edificabilidad máxima m2t / m2s	Edificabilidad máxima m2t	Densidad de Viviendas Vlv / Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m2t	Aprovech. Objetivo UAs
Residencial	-	21.280	75	213	6.384	30.049
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,75	21.280	75	213	6.384	30.049

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

- S.G. INCLUIDOS: SGV-2-BA/2: 1574 m2 (total)
- S.G. ADSCRITOS: SEL-2/1: 8519 m2 (parcial)

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m2t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones Superficie m2
R.Plurifamiliar C2	11.537	1,00	1,00	11.537	Espacios Libres 3.831
R. Unifamiliar AD	9.743	1,00	1,90	18.512	Equipamientos 2.554
-	-	-	-	-	TOTAL 6.385
-	-	-	-	-	Vialidad 11.419
TOTAL	21.280	-	-	30.049	

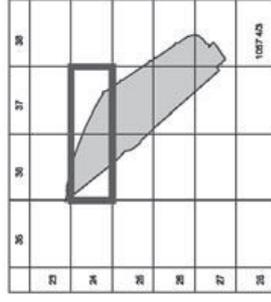
DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	Plan Parcial (*)	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

OBJETIVOS

La ordenación de la ampliación de suelo al norte de Balema, y remate del mismo hasta el suelo no urbanizable, en unidades nucleadas cartográficamente, en continuidad con la estructura urbana consolidada.
La configuración de la circunvalación de Balema.
La coexistencia de usos residenciales unifamiliares.

LOCALIZACIÓN



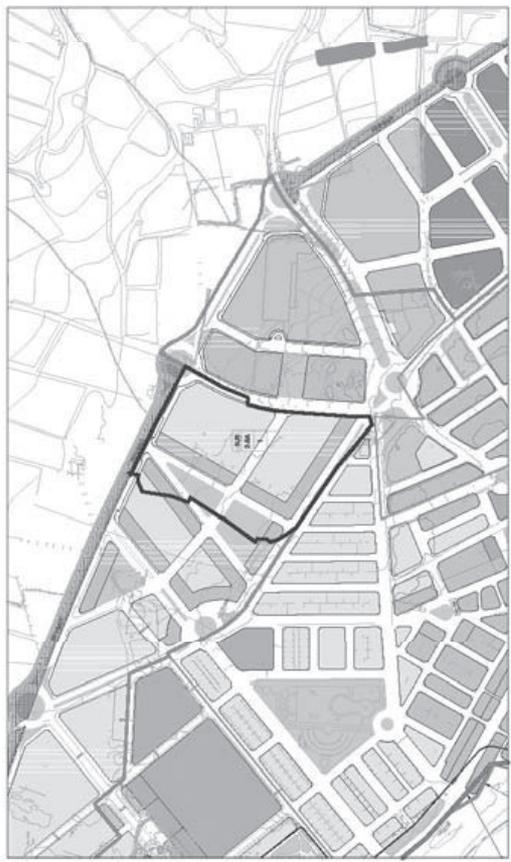
DETERMINACIONES VINCULANTES

La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos relacionados en el suelo, que permita el acortamiento con los espacios de Suelo no Urbanizable.
El trazado y características de los viarios señalados en planos como de carácter estructural, los cuales contarán con anchura igual o superior a la adscrita.

OBSERVACIONES

S.G. Incluidos: SGV-2-BA/2: 1.574 m2 (total) / S.G. adscritos: SEL-2/1: 8.519 m2 (parcial).
Se han incluido en el presente expediente los espacios libres y/o equipamientos que se han proyectado en la actuación, así como también los espacios de Suelo no Urbanizable, la cual se proyecta en el presente expediente. En el caso de que el Ayuntamiento, y en el caso del viario que tengan continuidad de trazado y rasantes con los ya aprobados. De igual modo se dará continuidad (o en su caso se resolverá la transición a otra solución) a las ordenanzas recogidas en manzanas comunes de cualquiera de las Secciones colindantes que cuenten con aprobación previa.
Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

ORDENACIÓN



Close de suelo: **SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO** Núcleo: **BALEMA** Identificación PGOU: **SUS-3-BA** Área de reparto: **AR-1** Hoja: **1058-14/37, 25/37**

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m2	Sistemas Generales S.G. m2	Aprovech. Medio UA/m2	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
19.338	1.730	0,781265	16.460	14.814	1.646	0
Uso Global m2	Coefficiente Edificabilidad máxima m2t/m2s	Edificabilidad máxima m2t	Densidad de Viviendas Vv/Ha	N máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m2t	Aprovech. Objetivo UAs
-	-	-	-	-	-	-
Actividades Económicas	-	7.990	-	-	-	16.460
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,41	7.990	-	-	-	16.460

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

- S.G INCLUIDOS: SGV-3-BA/1: 1730 m2 (parcial)

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m2t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones Superficie m2
-	-	-	-	-	Espacios Libres 1.934
-	-	-	-	-	Equipamientos 774
Act. Econ. AE2	7.990	1,03	2,00	16.460	TOTAL 2.708
-	-	-	-	-	Vialidad 6.643
TOTAL	7.990	-	-	16.460	

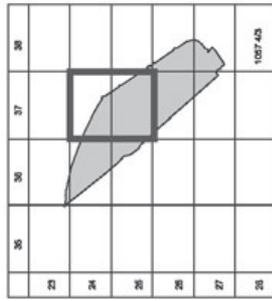
DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	Plan Parcial (*)	5º año
Sistema de Actuación	Compensación	6,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

OBJETIVOS

La ordenación de la ampliación de suelo en su acceso desde la Carretera en Avda. de la Redonda, y remate del mismo hasta el suelo no urbanizable. La configuración de la circunvalación de Balema.

LOCALIZACIÓN



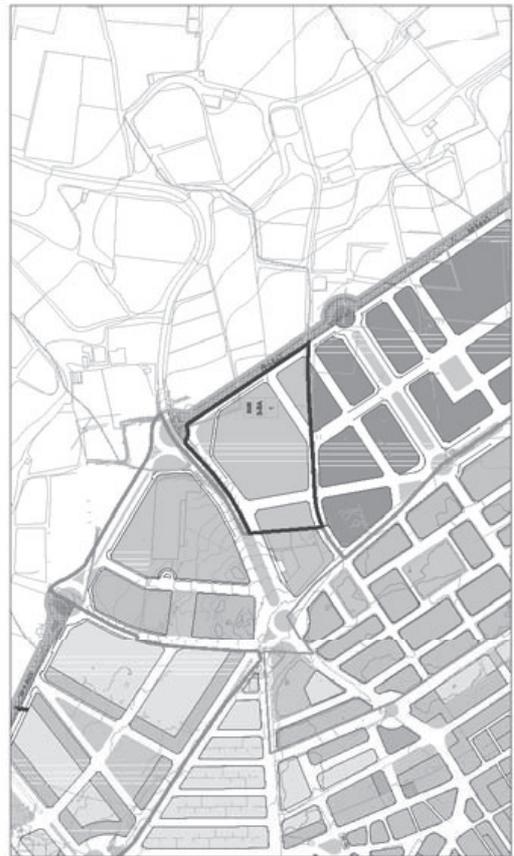
DETERMINACIONES VINCULANTES

La localización básica de los espacios libres y equipamientos referidos en los artículos 10 y 11 de la Ley de Urbanismo, que se sitúan de acuerdo con los planes de ordenación urbanística de carácter general. El trazado y características de los vales señalados en planos como de carácter estructural, los cuales contarán con anchura igual o superior a la acotada.

OBSERVACIONES

S.G. incluidos: SGV-3-BA/1: 1.730 m2 (parcial) Será obligación de los promotores del Sector la realización de red separada de aguas pluviales, con dimensionado suficiente para evacuar las aguas del Sector y las procedentes de la cuenca receptora, así como impulsar las figuras residuales hasta la estación elevadora que le indique el Ayuntamiento en el caso de que existiera. El dimensionado de las redes de saneamiento en cualquier caso, se realizará de acuerdo con el artículo 10 de la Ley de Urbanismo. En el PGOU se localizarán de modo que puedan agregarse a los ya aprobados, y en el caso del viario que tengan continuidad de trazado y rasantes con los ya aprobados. Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de la Norma Urbanística.

ORDENACIÓN



Close de suelo: **SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO EN TRANSICIÓN**
Núcleo: **BALEMA**

Identificación PGOU:
SUST-4-BA

Área de reparto:
AR-1

Hoja:
1058-25/37

Ámbito con ordenación Aprobada Definitivamente cuyas determinaciones e incluyen en el documento V. 2 Fichas de suelo urbanizable con ordenación aprobada.

OBJETIVOS

La ordenación básica de la zona de aplicación de suelo en el barrio de Balema, hasta el uso o usos compatibles, en unidades edificadas conlleva el desarrollo de edificios de espaldas libres y equipamientos, y amplio viento primario. La configuración de la circunvalación de Balema. La zonificación de usos globales, y la coexistencia de usos residenciales plurifamiliares y unifamiliares.

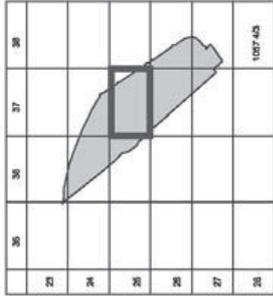
DETERMINACIONES VINCULANTES

La zonificación de usos residenciales al sur de prolongación de calle Vella, y edificios de uso residencial en el barrio de Balema. La zonificación de usos residenciales al sur de prolongación de calle Vella, y edificios de uso residencial en el barrio de Balema. Los edificios de uso residencial en el barrio de Balema, que habrán de ajustarse con los correspondientes del sector coligante. El trazado y características de los vias señalados en planos como de carácter estructural, los cuales contarán con anchura igual o superior a la acotada.

OBSERVACIONES

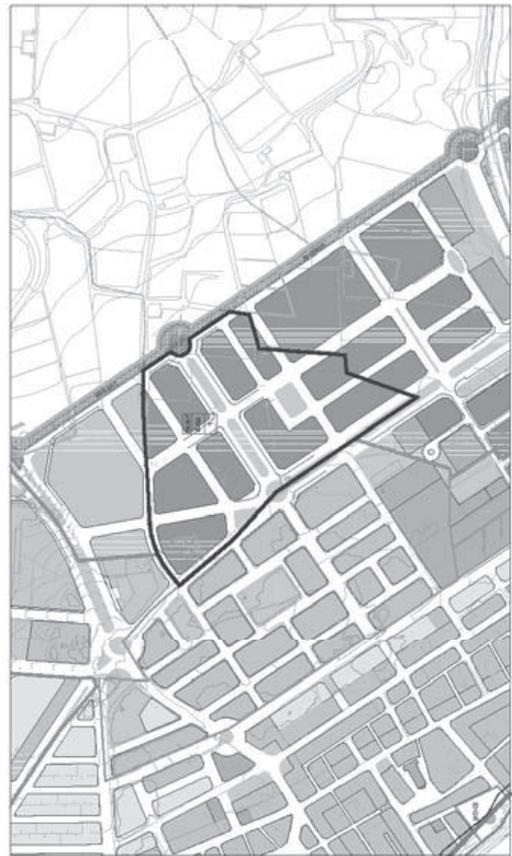
S.G. Inclusiones: SGOV-4(BA)1: 309 m² (parcial)
Será obligación de los promotores del Sector, la realización de red separada de aguas pluviales, con dimensionado suficiente para evacuar las aguas de lluvia, así como impulsar las aguas residuales hasta la estación elevadora que le indica el Ayuntamiento en cada caso. Con objeto de respetar la ordenación general del PGOU, se dará continuidad al Vial procedente del suelo consolidado conlleva y en caso de existencia de aprobación previa de planamiento en cualquiera de las U.P. o de los Sectores coligantes, la situación concreta de los edificios libres y/o equipamientos señalados en el PGOU se localizarán de modo que puedan agruparse a los ya aprobados, y en el caso del viento que venga continuado de trazado y resarías con los ya aprobados, y en el caso del viento que venga continuado de trazado y resarías con los ya aprobados. De igual modo se dará continuidad (o en su caso se resolverá la transición a otra situación) a los edificios recogidos en planos de urbanización de Balema con carácter de usos residenciales que cuenten con aprobación previa. Su ubicación se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.17 de la Norma Urbanística.

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN

E:1/5000 N



Close de suelo:
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO EN TRANSICIÓN
Núcleo: BALEARMA

Identificación PCOU:
SUST-S4-Ba

Área de reparto:
AR-1

Hoja:
1058-25/37, 26/37

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m2	Sistemas Generales S.G. m2	UA/ m2	Aprovech. Objetivo UAs	Arovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
22.814	-	0,781265	17.824	16.041	1.782	0
Uso Global m2	Coefficiente Edificabilidad m2t/ m2s	Edificabilidad máxima m2 t	Densidad de Viviendas Viv/ Ha	N máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m2t	Aprovech. Objetivo Uas
Residencial	-	9.108	40	91	-	17.824
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,40	9.108	40	91	-	17.824

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

--

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m2 t	Coef1	Coef2	Arovech. Uas	Dotaciones	Superficie m2
R. Unifamiliar AD	9.108	1,03	1,90	17.824	Espacios Libres	1.920
-	-	-	-	-	Equipamientos	820
-	-	-	-	-	TOTAL	2.740
-	-	-	-	-	Vialto	-
TOTAL	9.108	-	-	17.824		

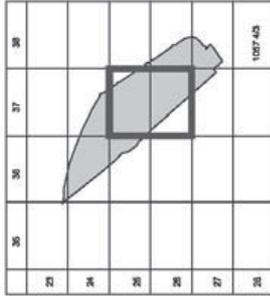
DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	Plan Parcial (*)	5º año
Sistema de Actuación	Compensación	6,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

OBJETIVOS

Terminar la ordenación de los suelos prevista en el Plan de ordenamiento anterior pero no ejecutada.

LOCALIZACIÓN



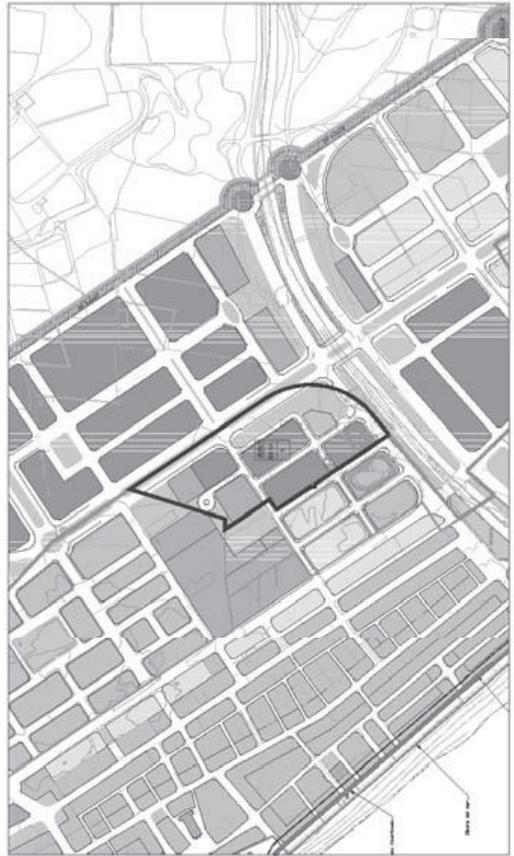
DETERMINACIONES VINCULANTES

- La zonificación de usos residencial.
- La localización básica de los espacios, áreas y equipamientos.
- Señalados habrán de acumularse con los correspondientes del sector colindante.
- El trazado y dimensión del viario estructural.

OBSERVACIONES

Los proyectos de urbanización determinarán la ejecución de una red separativa de saneamiento con vertido a cauce de las pluviales y bombeo de los residuales donde determine el Ayuntamiento.

ORDENACIÓN



Close de suelo:
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO EN TRANSICIÓN
 Núcleo: BALEARMA

Identificación PGOU:
 SUST-5-BA

Área de reparto:
 AR-1

Hoja:
 1058-25/37, 25/38, 26/37, 26/38

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m ²	Sistemas Generales S.G. m ²	Aprovech. Medio UA/m ²	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
50.227	17.614	0,781265	53.002	47.702	5.300	0
Uso Global m ²	Coefficiente Edificabilidad m ² /m ² s	Edificabilidad máxima m ² t	Densidad de Viviendas Viv/Ha	N máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m ² t	Aprovech. Objetivo UAs
Residencial	-	27.896	56	279	-	53.002
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,56	27.896	56	279	-	53.002

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

- S.G INCLUIDOS: SGV-5-BA/1: 4544 m² (total)
- S.G. ADSCRITOS: SEL-2/I: 11028 m² (parcial), SGV-3-BA/1: 480 m² (parcial), SGV-4-BA/1: 1562 m² (parcial)

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m ² t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones	Superficie m ²
R. Unifamiliar AD	27.896	1,00	1,90	53.002	Espacios Libres Equipamientos TOTAL	5.022 6.138 11.160
-	-	-	-	-	Vialidad	19.142
TOTAL	27.896	-	-	53.002		

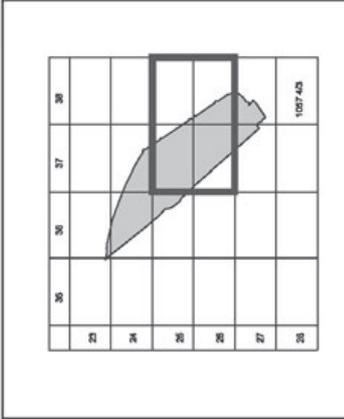
DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	Plan Parcial (*)	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

OBJETIVOS

La ordenación de la ampliación de suelo en el borde este de Balearma y remate del mismo hasta el suelo reconvertible, en unidades nucleadas central y finalmente con dotaciones de espacios libres y equipamientos, y amplio viario perimetral.
 La configuración de la circunvalación de Balearma, y de una franja de zona verde en el margen de la Rámbida de Telama.
 La existencia de usos residenciales unifamiliares.

LOCALIZACIÓN



DETERMINACIONES VINCULANTES

La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos, que habrán de acumularse con los correspondientes del sector colindante.
 El trazado y carácter/sitios de los viarios señalados en planos como de carácter estructuralmente, los cuales contarán con anchura igual o superior a la acostada.

OBSERVACIONES

S.G. incluidos: SGV-5-BA/1: 4.544 m² (total) / S.G. adscritos: SEL-2/I: 11.028 m² (parcial), SGV-3-BA/1: 480 m² (parcial) y SGV-4-BA/1: 1.562 m² (parcial).
 Será obligación de los promotores del Sector la realización de red separada de aguas pluviales, con dimensionado suficiente para evacuar las aguas del Sector y las procedentes de la curva receptora, así como impulsar las aguas residuales hasta la estación elevadora que se indica al Ayuntamiento en cada caso. Con objeto de respetar la ordenación general del PGOU, se dará continuidad al viario procedente del suelo consolidado contiguo, y en caso de existencia de probación previa de planeamiento en cubilera de los Sectores colindantes, la situación concreta de los espacios libres y/o equipamientos señalados en el PGOU se localizarán de modo que puedan agregarse a los ya aprobados, y en el caso del viario que tenga continuidad de trazado y rasantes con los ya aprobados. Del igual modo se dará continuidad (o en su caso se reabrirá) la tramaación sobre el viario en las ordenaciones municipales que se indican en el presente. Se declaran como bienes que cuentan con aprobación previa. Su subvención se rige por los procedimientos previstos en el Art. 2.17 de las Normas Urbanísticas.

ORDENACIÓN



Close de suelo: SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO Núcleo: BALERMA Identificación PGOU: SUS-6-B-A Área de reparto: AR-1

Hoja: 105B-26/37, 26/38

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m ²	Sistemas Generales S.G. m ²	Aprovech. Medio UA./m ²	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
40.372	4.361	0,781265	34.948	31.453	3.495	0
Uso Global m ²	Coefficiente Edificabilidad m ² /m ² s	Edificabilidad máxima m ² t	Densidad de Viviendas Vv/Ha	N máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m ² t	Aprovech. Objetivo UAs
Residencial	-	9,925	25	99	2,978	18.858
Actividades Económicas	-	8,045	-	-	-	16.090
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,45	17,971	25	99	2,978	34,948

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

- S.G INCLUIDOS: SGV-6-BA/2: 2304 m² (total)
- S.G ADSCRITOS: SEL-2/II: 1292 m² (parcial) Y SGV-4-BA/2: 765 m² (parcial)

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m ² t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones m ²	Superficie m ²
R. Unifamiliar AD	9,925	1,00	1,90	18.858	Espacios Libres	4.155
Act. Econ. AE2	8,045	1,00	2,00	16.090	Equipamientos	2.141
TOTAL	17,971	-	-	34,948	TOTAL	6,296
					Vialidad	16.929

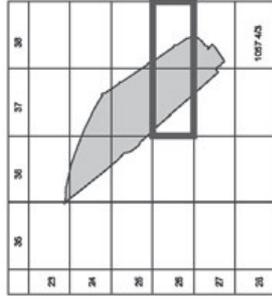
DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	Plan Parcial (*)	5º año
Sistema de Actuación	Compensación	6,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

OBJETIVOS

La ordenación de la ampliación de suelo en el borde este de Balerna y rodeado al sudo por el eje de la calle principal, central y finalizada con dotaciones espacios libres y equipamientos, y amplio viario perimetral. La configuración de la circunvalación de Balerna, y de una franja de zona verde en el margen de la Rambla de Balerna. La zonificación de usos globales.

LOCALIZACIÓN



DETERMINACIONES VINCULANTES

La zonificación de usos residenciales al oeste del viario travesía de calle Nora del Albarcón, y terrenos al este de la misma. La zonificación de usos residenciales en los bloques que habrán de acumularse con los correspondientes del sector colindante. El trazado y características de los viarios señalados en planos como de carácter estructuralmente, los cuales contarán con anchura igual o superior a la señalada.

OBSERVACIONES

S.G. incluidos: SGV-6-BA/2: 2.304 m² (total) / S.G. adscritos: SEL-2/II: 1.292 m² (parcial), SGV-4-BA/2: 765 m² (parcial). Será obligación de los promotores del Sector la realización de red separada de aguas pluviales, con dimensionado suficiente para evacuar las aguas del Sector y las procedentes de la zona receptora, así como impulsar las aguas residuales hasta la estación elevadora que le indique el Ayuntamiento en cada caso. Con objeto de respetar la ordenación general del PGOU, en caso de existencia de aprobación previa de planeamiento en cualquier de los Sectores colindantes situación concreta de los espacios libres y/o equipamientos señalados en el PGOU se localizarán de modo que puedan agregarse a los ya aprobados, y en el caso del Viario que tenga continuidad de trazado y resantes con los ya aprobados. De igual modo se dará continuidad (o en su caso se reanuda) la transición a otra disciplina) a las ordenanzas recogidas en marzanas comunes de cualquiera de los Sectores colindantes que cuenten con aprobación previa.

Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

ORDENACIÓN



Close de suelo:
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO EN TRANSICIÓN
 Núcleo: **BALEMA**

Identificación PCOU:
SUST-7-BA

Área de reporte:
AR-1

Hoja:
1058-26/37

Ámbito con ordenación Aprobada Definitivamente cuyas determinaciones e incluyen en el documento V.2 Fichas de suelo urbanizable con ordenación aprobada.

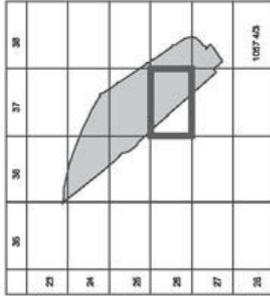
OBJETIVOS

La ordenación de la ampliación de suelo en la zona sur de Balema, en continuidad con la estructura urbana consolidada, en la coexistencia de usos residenciales plurifamiliares y unifamiliares.

DETERMINACIONES VINCULANTES

La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos que habrán de acordarse con los correspondientes del sector colindante.
 El trazado y características de los vias señalados en planos como de carácter estructural, los cuales contarán con anchura igual o superior a la colectora.

LOCALIZACIÓN

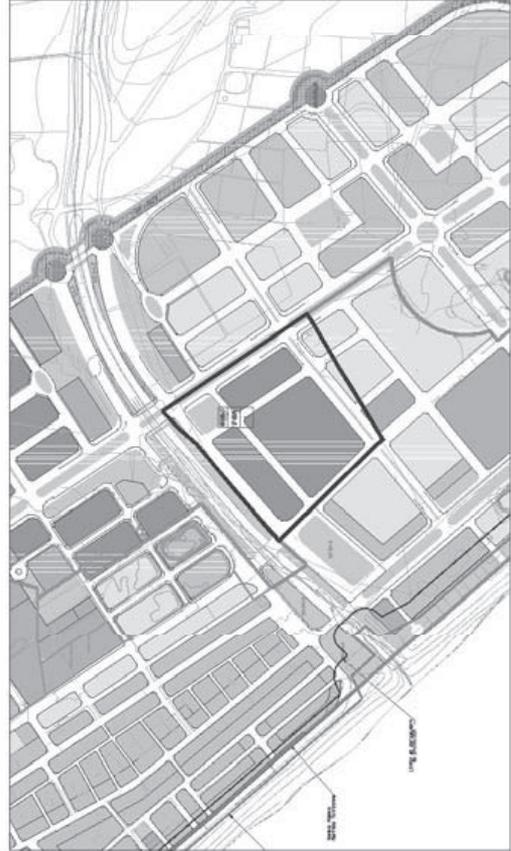


OBSERVACIONES

S.G. adscritos: SEL-27): 5.348 m² (total)
 Será obligación de los promotores de Sector la realización de red separada de aguas pluviales, con dimensionado suficiente para evacuar las pizallas del Sector y/o procedentes de la cuenca receptora, así como impulsar las aguas residuales hasta la estación elevadora que lo indique el Ayuntamiento en cada caso.
 Con objeto de respetar la ordenación general del PGOU, se dará continuidad al viario procedente del suelo consolidado contiguo, y en caso de existencia de aprobación previa de planeamiento en cualquier de las U.P. o de los Sectores colindantes, la situación concreta de los espacios libres y/o equipamientos señalados en el PCOU se localizarán de modo que puedan agregarse a los ya aprobados, y en el caso del viario que tengan continuidad de trazado y rasantes con los ya aprobados. De igual modo se dará continuidad (o en su caso se resolverá la tramitación a otra distinta) a las organizaciones recogidas en manzanas, conteras de cualquier de las U.P. colindantes que cuenten con aprobación previa.
 Su ordenación se realiza por los procedimientos previstos en el PRL 3.17 de las Normas Urbanísticas.

ORDENACIÓN

E:1/5000 N



Close de suelo: SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO Núcleo: BALERMA Identificación PGOU: SUS-8-BA Área de reparto: AR-1 Hoja: 1058-26/38

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m2	Sistemas Generales S.G. m2	Aprovech. Medio UA/m2	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
38.702	3.980	0,781265	33.346	30.011	3.335	0
Uso Global m2	Coefficiente Edificabilidad máxima m2/m2s	Edificabilidad máxima m2 t	Densidad de Viviendas Vv/ Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m2 t	Aprovech. Objetivo UAs
Residencial	-	15.477	40	155	4.643	20.874
Actividades Económicas	-	6.236	-	-	-	12.472
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,56	21.713	40	155	4.643	33.346

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

- S.G INCLUIDOS: SGV-8-BAZ: 3980 m2 (total)

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m2 t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones Superficie m2
R.Plurifamiliar C2	9.480	1,00	1,00	9.480	Espacios Libres 4.792
R. Unifamiliar AD	5.997	1,00	1,90	11.394	Equipamientos 2.660
Act. Econ. AE2	6.236	1,00	2,00	12.472	TOTAL 7.452
-	-	-	-	-	Vialidad 16.206
TOTAL	21.713	-	-	33.346	

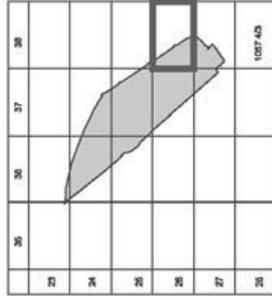
DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	Plan Parcial (*)	5º año
Sistema de Actuación	Compensación	6,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

OBJETIVOS

La ordenación de la ampliación de sede en el borde sudeste de Bailema y remate del mismo hasta el suelo no urbanizable, en unidades nucleadas central y lateral con dotaciones espaciales libres y equipamientos, y la configuración de la circunvalación de Bailema. La zonificación de usos globales.

LOCALIZACIÓN



DETERMINACIONES VINCULANTES

La zonificación de usos residenciales al oeste del vial travesía de calle de la Febrida, y fachadas al este de la misma. La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos, que habrá de acumularse con los correspondientes del sector colindante y tramitarse conjuntamente. El trazado y características de los viales señalados en planos como de carácter estructural, los cuales contarán con anchura igual o superior a la adyacente.

OBSERVACIONES

S.G. incluidos: SGV-8-BAZ: 3.980 m2 (total). Será obligación de los promotores del Sector la realización de red separada de aguas pluviales, con dimensionado suficiente para evacuar las aguas del Sector las procedentes de la cuenca receptora, así como impulsar las aguas residuales hasta la estación elevadora que le incluya el Ayuntamiento en cada caso. Con objeto de respetar la ordenación general del PGOU, en caso de existencia de aprobación previa de planeamiento en cualquiera de las U.P. o de los Sectores colindantes, la situación concreta de los espacios libres y/o equipamientos señalados en el PGOU se localizarán de modo que puedan agregarse a los ya aprobados, y en el caso del vial que tengan continuidad de trazado y rasantes con los ya aprobados. De igual modo se dará continuidad (o en su caso se resolverá la transición a otra delimita) a las ordenanzas recogidas en marzanas comunes de cualquiera de los Sectores colindantes que cuenten con aprobación previa. Su ordenación se realizará por los procedimientos previstos en el Art. 5.17 de las Normas Urbanísticas.

ORDENACIÓN



Close de suelo: SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO Núcleo: BALEARMA Identificación PGOU: SUS-9-B-A Hojo: 1056-26/38, 27/38 Área de reparto: AR-1

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m2	Sistemas Generales S.G. m2	Aprovech. Medio UA / m2	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
38.718	9.173	0,781265	37.416	33.674	3.742	0

Uso Global m2	Coefficiente Edificabilidad m2x / m2s	Edificabilidad máxima m2 t	Densidad de Viviendas Vv / Ha	Nmáximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m2 t	Aprovech. Objetivo UAs
Residencial	-	15.225	39	152	4.568	25.428
Actividades Económicas	-	5.994	-	-	-	11.988
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,55	21.219	39	152	4.568	37.416

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPENENTARIAS:

- S.G. INCLUIDOS: SGV-9-BAZ: 3664 m2 (total)
 - S.G. ADSCRITOS: SEL-2/II: 5609 m2 (parcial)

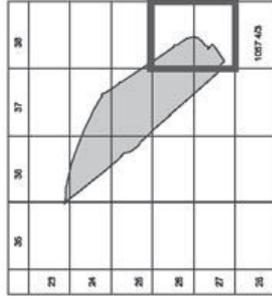
OBJETIVOS

La ordenación de la ampliación de sede en el borde sudeste de Balearma y remate del mismo hasta el suelo no urbanizable, en unidades nucleadas central y lateralmente con dotaciones equipadas libres y equipamientos, y la configuración de la circunvalación de Balearma. La zonificación de usos globales.

DETERMINACIONES VINCULANTES

La zonificación de usos residenciales al oeste del viñal travesía de calle de la Fabrica, y lindarios al este de la misma, y equipamientos señalados en los planos, que habrán de acumularse con los correspondientes del sector colindante y tramitarse conjuntamente. El trazado y características de los viñales señalados en los planos como de carácter estructural, los cuales contarán con anchura igual o superior a la acostada.

LOCALIZACIÓN



OBSERVACIONES

S.G. incluidos: SGV-9-BAZ: 3.664 m2 (total) / S.G. adscritos: SEL-2/II: 5.609 m2 (parcial). Será obligación de los promotores del Sector la realización de red separada de aguas pluviales, con dimensionado suficiente para evacuar las aguas del Sector y las procedentes de la cuenca receptora, así como impulsar las aguas residuales hasta la estación elevadora que le inyecta al Ayuntamiento en cada caso. Con objeto de respetar la ordenación general del PGOU, en caso de existencia de aprobación previa de planeamiento en cualquiera de los colindantes, la situación concreta de los espacios libres y/o equipamientos señalados en el PGOU se localizarán de modo que puedan integrarse a los ya aprobados, y en caso del viñal que tengan continuidad de trazado y señalados con los ya aprobados. De igual modo se dará continuidad (o en su caso se redefinirá la travesía o el lindario) a las ordenanzas municipales en materia de matrículas comunes de cualquier tipo de U.P. coincidentes que cuenten con aprobación previa. Su dotación se matiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

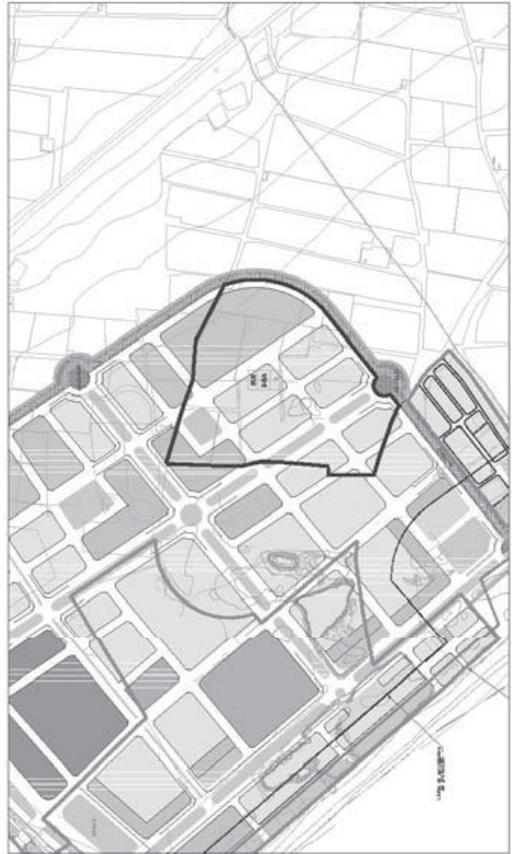
CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m2 t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones	Superficie m2
R.Plurifamiliar C2	3.889	1,00	1,00	3.889	Espacios Libres	4.467
R. Unifamiliar AD	11.336	1,00	1,90	21.538	Equipamientos	2.518
Act. Econ. AE2	5.994	1,00	2,00	11.988	TOTAL	6.985
-	-	-	-	-	Vialito	14.927
TOTAL	21.219	-	-	37.416		

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	Plan Parcial (*)	5º año
Sistema de Actuación	Compensación	6,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

ORDENACIÓN



Close de suelo:
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
Núcleo: BALEARMA

Identificación PGOU:
SUS-10-BA

Área de reparto:
AR-1

Hoja:
1058-26/37, 26/38, 27/37, 2/38

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m ²	Sistemas Generales S.G. m ²	Aprovech. Medio UA/ m ²	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
31.313	8.286	0,781265	30.937	27.844	3.094	0
Uso Global m ²	Coefficiente Edificabilidad m ² t/ m ² s	Edificabilidad máxima m ² t	Densidad de Viviendas Viv/ Ha	Nºmáximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m ² t	Aprovech. Objetivo UAs
Residencial	-	20.155	64	202	6.047	30.937
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,64	20.155	64	202	6.047	30.937

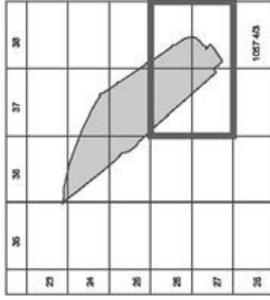
SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

- S.G. ADSCRITOS: SEL-2/11: 8,286 m² (parcial)

OBJETIVOS

La ordenación de la ampliación de sebo en la zona sur de Balearmit, en continuidad con la estructura urbana consolidada. La configuración de usos globales.

LOCALIZACIÓN



DETERMINACIONES VINCULANTES

La zonificación de usos residenciales al sur del Vial Boulevard se realizará en continuidad con la estructura urbana consolidada. La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos, que habrá de acumularse con los correspondientes del sector colindante. El trazado y caracterización de los vias señalados en planos como de carácter estructural, los cuales contarán con anchura igual o superior a la acollada.

OBSERVACIONES

S.G. adscritos: SEL-2/11: 8.286 m² (parcial).
Será obligación de los promotores del Sector la realización de red separada de aguas pluviales, con dimensionado suficiente para evacuar las aguas pluviales del Sector y las procedentes de la cuenca receptora, así como impulsar las aguas residuales hasta la estación elevadora que le indique el Ayuntamiento en cada caso.
Con objeto de respetar la ordenación general del PGOU, en caso de existencia de aprobación previa de planeamiento en cualquiera de los Sectores colindantes, la situación concreta de los espacios libres y/o equipamientos señalados en el PGOU se localizarán de modo que puedan agruparse a los ya aprobados, y en el caso del viario que surgen continuidad de trazado y presenten con los ya aprobados. De igual modo se dará continuidad (o en su caso se resolverá la transición a otra calificación) a las ordenanzas recogidas en manzanas comunes de cualquiera de los Sectores colindantes que se encuentren aprobados.
Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.17 de las Normas Urbanísticas.

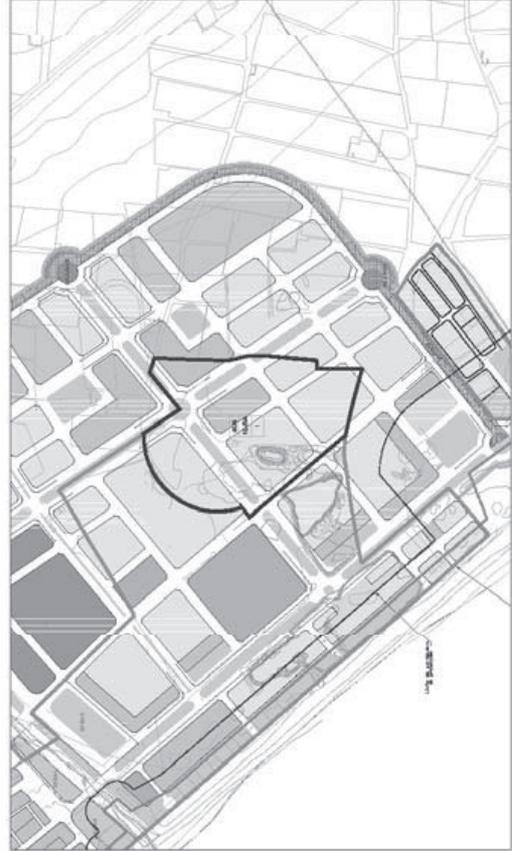
CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m ² t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones	Superficie m ²
R.Plurifamiliar C2	8.175	1,00	1,00	8.175	Espacios Libres	4.049
R.Unifamiliar AD	11.782	1,00	1,93	22.762	Equipamientos	2.397
-	-	-	-	-	TOTAL	6.446
-	-	-	-	-	Viario	11.880
TOTAL	19.958	-	-	30.937		

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	Plan Parcial (*)	5º año
Sistema de Actuación	Compensación	6,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

ORDENACIÓN



Close de suelo: **SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO** / Identificación PGOU: **SUS-11-BA** / Área de reparto: **AR-1**
 Núcleo: **BALEMA** / Hoja: **1058-27/37, 27/38**

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m2	Sistemas Generales S.G. m2	Aprovech. Medio UA/ m2	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
25.093	4.914	0,781265	23.443	21.099	2.344	0
Uso Global m2	Coefficiente Edificabilidad máxima m2/ m2s	Edificabilidad máxima m2 t	Densidad de Viviendas Vv/ Ha	Nmáximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m2 t	Aprovech. Objetivo UAs
Residencial	-	15.701	63	157	4.710	23.443
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,63	15.701	63	157	4.710	23.443

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

- S.G. INCLUIDOS: SGV-11-BA2: 2317 m2 (total)
 - S.G. ADSCRITOS: SEL-2/II: 2597 m2 (parcial)

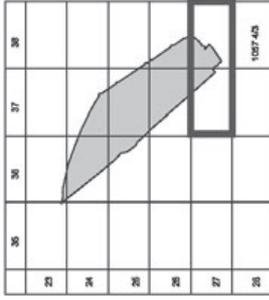
OBJETIVOS

La ordenación de la ampliación de suelo en la zona sur de Balema. La configuración de la circunvalación de Balema. La coexistencia de usos residenciales plurifamiliares y unifamiliares.

DETERMINACIONES VINCULANTES

La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos que habrá de acumularse con los correspondientes del sector calificado. El trazado y características de los vias señalados en planos como de carácter estructural, los cuales contarán con anchura igual o superior a la adecuada. La línea de edificación señalada poseerá un mínimo de protección desde la línea de zona marfilino forestal.

LOCALIZACIÓN



OBSERVACIONES

S.G. incluidos: SGV-11-BA2: 2.317 m2 (total) / S.G. adscritos: SEL-2/II: 2.597 m2 (parcial).
 Será obligación de los promotores del Sector la realización de red separada de aguas pluviales, con dimensionado suficiente para evacuar las propias del Sector y las procedentes de la cuenca receptora, así como impulsar las aguas residuales hasta la estación elevadora que le incluye el Ayuntamiento en cada caso. Con objeto de respetar la ordenación general del PGOU, en caso de existencia de aprobación previa de planeamiento en cualquiera de las U.P. o de los Sectores colindantes, la situación concreta de los espacios libres y/o equipamientos señalados en el PGOU se localizarán de modo que puedan agregarse a los ya aprobados, y en el caso del Vialto que tengan continuidad de trazado y resalten con los ya aprobados. De igual modo se dará continuidad (o en su caso se resolverá la transición a otra distinta) a las ordenanzas recogidas en marzanas comunes de cualquiera de las U.P. o de los Sectores colindantes que cuenten con aprobación previa.
 Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.17 de las Normas Urbanísticas.

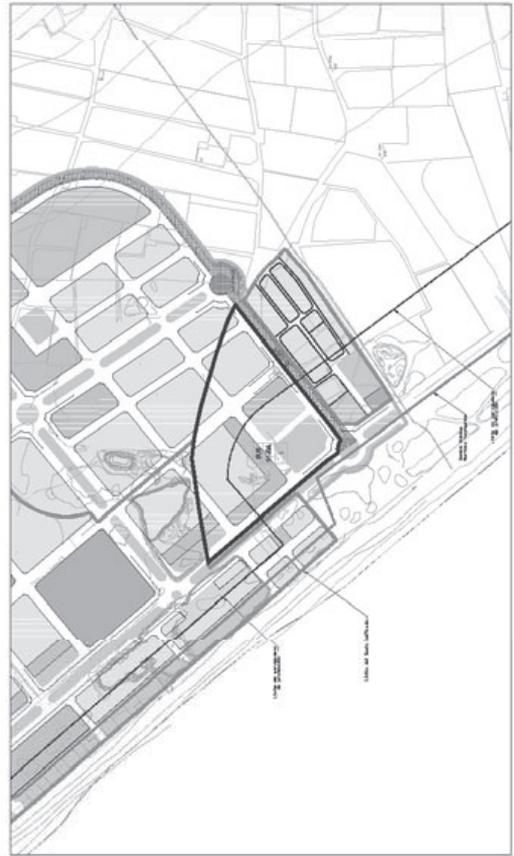
CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m2 t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones	Superficie m2
R.Plurifamiliar C2	7.856	1,03	1,00	8.092	Espacios Libres	2.826
R. Unifamiliar AD	7.844	1,03	1,90	15.351	Equipamientos	1.884
-	-	-	-	-	TOTAL	4.710
-	-	-	-	-	Vialto	12.324
TOTAL	15.701	-	-	23.443		

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	Plan Parcial (*)	5º año
Sistema de Actuación	Compensación	6,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

ORDENACIÓN



Close de suelo: **SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO** / Núcleo: **BALEERMA** / Identificación PGOU: **SUS-12-BA** / Área de reparto: **AR-1** / Hoja: **1058-23/36, 24/36**

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m2	Sistemas Generales S.G. m2	Aprovech. Medio UA/m2	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
47.362	10.088	0,781265	44.884	40.395	4.488	0
Uso Global m2	Coefficiente Edificabilidad máxima m2/m2s	Edificabilidad máxima m2 t	Densidad de Viviendas Vlv / Ha	N'maximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m2 t	Aprovech. Objetivo UAs
Residencial	-	22.935	48	229	6.881	44.884
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,48	22.935	48	229	6.881	44.884

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

- S.G. INCLUIDOS: SGV-12-BAZ: 7184 m2 (total)
 - S.G. ADSCRITOS: SEL-2/II: 2904 m2 (parcial)

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m2 t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones Superficie m2
R. Unifamiliar AD	22.935	1,03	1,90	44.884	Espacios Libres 4.736 Equipamientos 2.753 TOTAL 7.489
-	-	-	-	-	Vialidad 23.490
TOTAL	22.935	-	-	44.884	

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	Plan Parcial (*)	5º año
Sistema de Actuación	Compensación	6,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

OBJETIVOS

La ordenación de la ampliación de suelo en la zona noroeste de Baleerma. La configuración de la circunvalación de Baleerma. La existencia de usos residenciales unifamiliares.

LOCALIZACIÓN

DETERMINACIONES VINCULANTES

La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos que habrán de cumplirse con los correspondientes del sector calificado. El trazado y características de los viñales señalados en planos como de carácter estructural, los cuales contarán con anchura igual o superior a la adscrita. La línea de edificación señalada poseerá un umbral de protección desde la línea de zona marplatina terrestre.

OBSERVACIONES

S.G. incluidos: SGV-12-BAZ: 7.184 m2 (total) / S.G. adscritos: SEL-2/II: 2.904 m2 (parcial). Sector discontinuo. Será obligación de los promotores del Sector la realización de una separación de aguas pluviales, con dimensionado suficiente para evacuar las propias del Sector y las procedentes de la cuenca receptora, así como impulsar las aguas residuales hasta la estación elevadora que se indique en el Ayuntamiento cada caso. Con objeto de respetar la ordenación general del PGOU, en caso de existencia de aprobación previa de planeamiento en cualquiera de los Sectores colindantes, la situación concreta de los espacios libres y/o equipamientos señalados en el PGOU se localizarán o modo que puedan agregarse a los ya aprobados. Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.17 de las Normas Urbanísticas.



REVISIÓN ADAPTACIÓN P.G.O.U. DE EL EJIDO.

GUARDIAS VIEJAS

SUS-1-GV

SUST-S1-GV

SUS-2-GV

Close de suelo: **SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO** / Hoja: 1058-32/2
 Núcleo: **GUARDIAS VIEJAS** / Identificación PCOU: SUS-1-GV / Área de reparto: AR-1

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m2	Sistemas Generales S.G. m2	Aprovech. Medio UA/m2	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
27.245	1.942	0,781265	22.803	20.522	2.280	0
Uso Global m2	Coefficiente Edificabilidad máxima m2/m2s	Edificabilidad máxima m2 t	Densidad de Viviendas Vv/Ha	N'maximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m2 t	Aprovech. Objetivo UAs
Residencial	-	16.366	60	164	4.910	22.803
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,60	16.366	60	164	4.910	22.803

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

- S.G ADSCRITOS: SEL-2/I: 1942 m2 (parcial)

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m2 t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones Superficie m2
R.Plurifamiliar C2	8.686	0,98	1,00	8.522	Espacios Libres 3.100
R. Unifamiliar AD	7.670	0,98	1,90	14.281	Equipamientos 2.066
-	-	-	-	-	TOTAL 5.167
-	-	-	-	-	Vialio 15.312
TOTAL	16.366	-	-	22.803	

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	Plan Parcial (*)	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

OBJETIVOS

La ordenación de la ampliación de suelo en la zona noroeste de Guardias Viejas, y remate del mismo hasta el suelo no urbanizable, y amplio viario orientado al desarrollo del núcleo de Guardias Viejas. La coherencia de usos residenciales, plurifamiliares y unifamiliares.

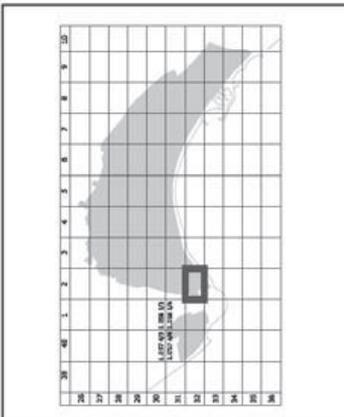
DETERMINACIONES VINCULANTES

La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos se define en los planos que habrán de acumularse con los correspondientes del sector colindante. El trazado y características de los viales señalados en planos como de carácter estructural, los cuales contarán con anchura igual o superior a la adyacente.

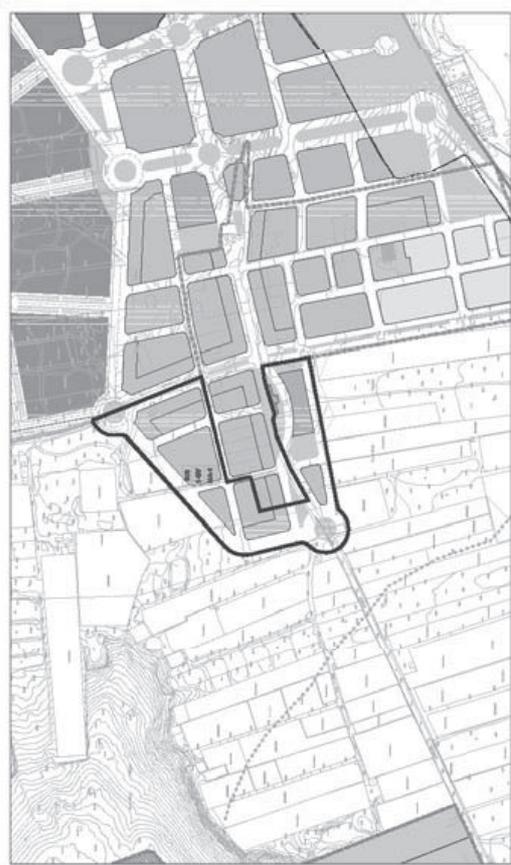
OBSERVACIONES

S.G. adscritos: SEL-2/I: 1.942 m2 (parcial). Será obligación de los promotores del Sector impulsar las aguas residuales hasta la estación elevación que le indique el Ayuntamiento en cada caso. Con el fin de respetar la ordenación general del PCOU, se dará continuidad al viario proyectado de suelo consolidado conflativo. Y en caso de asistencia de a probarán previo de planeamiento en casarines de las U.P. o Secciones calzoneras, la solución concreta de los espacios libres y/o equipamientos señalados en el PCOU se localizarán de modo que puedan surgir a los ya aprobados, y en el caso de viario que tenga continuidad de trazado y rasantes con los ya aprobados. Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN



E:1/5000 N

Close de suelo:
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
 Núcleo: GUARDIAS VIEJAS

Identificación PGOU:
 SUST-S1-GV

Área de reparto:
 AR-1

Hoja:
 1058-31/1, 32/1

Ámbito con ordenación Aprobada Definitivamente cuyas determinaciones e incluyen en el documento V. 2 Fichas de suelo urbanizable con ordenación aprobada.

OBJETIVOS

Ordenación de la ampliación hacia el oeste de Guardias Viejas y obtención del viario principal.
 El cumplimiento de las urbanizaciones de vivienda unifamiliar de la zona.

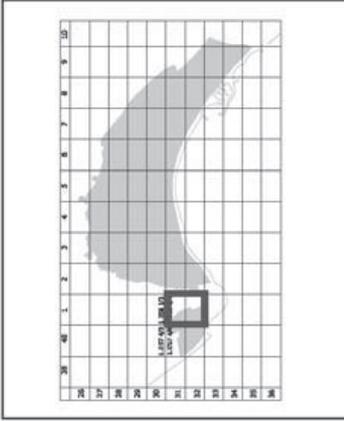
DETERMINACIONES VINCULANTES

Localización de espacios libres y equipamientos, que se agruparán con las secciones colindantes.

OBSERVACIONES

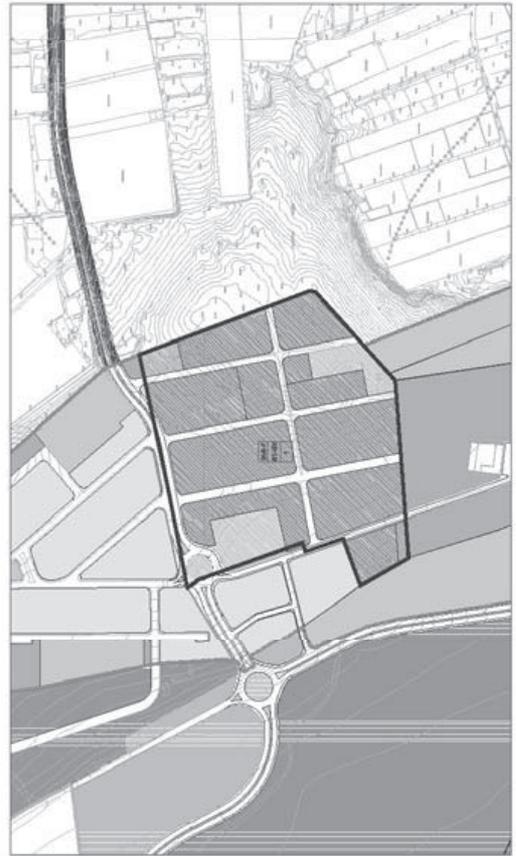
Será obligación de los propietarios (impulsión de las obras) residuales hasta los puntos que determine el Ayuntamiento.

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN

E:1/5000 N



Close de suelo: **SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO** / Hoja: 1056-32/2
 Núcleo: **GUARDIAS VIEJAS** / Identificación PCOU: SUS-2-GV / Área de reparto: AR-1

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m2	Sistemas Generales S.G. m2	Aprovech. Medio UA / m2	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
28.529	5.756	0,781265	26.786	24.107	2.679	0
Uso Global m2	Coefficiente Edificabilidad m2t / m2a	Edificabilidad máxima m2 t	Densidad de Viviendas Vlv / Ha	Nºmáximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m2 t	Aprovech. Objetivo UAs
Residencial	-	19.548	69	195	5.864	26.785
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,69	19.548	69	195	5.864	26.785

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

- S.G ADSCRITOS: SEL-Z/II: 5756 m2 (parcial)

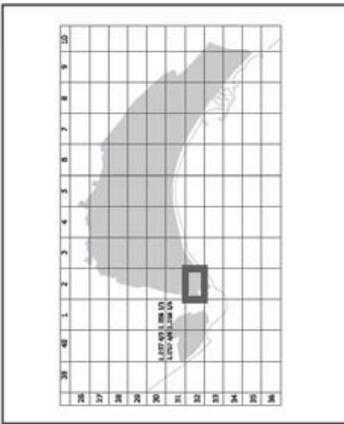
CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m2 t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones	Superficie m2
R.Plurifamiliar C2	10.899	0,98	1,00	10.681	Espacios Libres	3.519
R. Unifamiliar AD	8.649	0,98	1,90	16.104	Equipamientos	2.346
-	-	-	-	-	TOTAL	5.865
-	-	-	-	-	Vialito	13.080
TOTAL	19.548	-	-	26.785		

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	Plan Parcial (*)	5º año
Sistema de Actuación	Compensación	6,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+1 año
Edificación	Proyecto de O.Edifc	-

LOCALIZACIÓN



OBJETIVOS

La ordenación de la ampliación de suelo en la zona norte de Guardias Viejas, y remate del mismo hasta el uso no urbanizable, y amplio viario perimetral. La configuración de la circunvalación norte de Guardias Viejas. La coexistencia de usos residenciales plurifamiliares y unifamiliares.

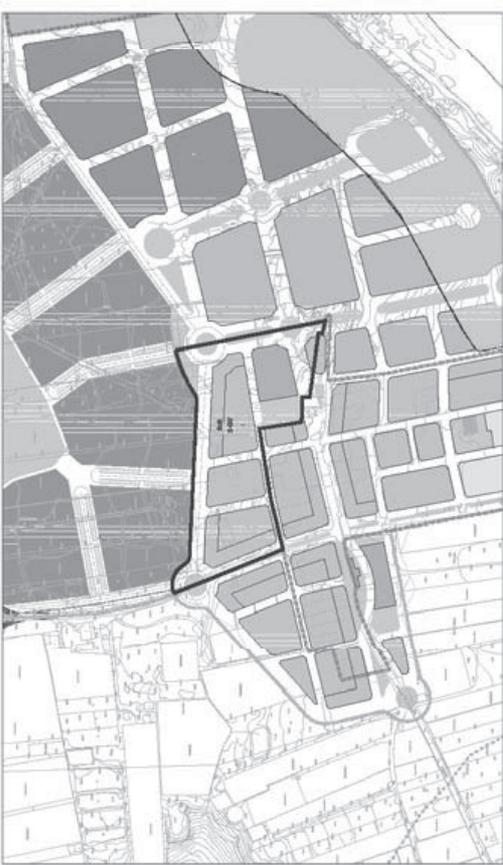
DETERMINACIONES VINCULANTES

La localización básica de los espacios libres y equipamientos se establece en los planes que han de acumularse con los correspondientes del sector coligado. El trazado y características de los viarios señalados en planos como de carácter estructural, los cuales contarán con anchura igual o superior a la adscrita.

OBSERVACIONES

S.G. adscritos: SEL-Z/II: 5.756 m2 (parcial). Será de obligación de los promotores del Sector impulsar las aguas residuales hasta la estación elevadora, que le indique el Ayuntamiento en cada caso. Con objeto de respetar la ordenación general del PCOU, se dará continuidad al viario proyectado de suelo consolidado contiguo, y en caso de extinción de la prohibición previa de planamiento en cualquier de las U.P. o Secciones colindantes, la situación concreta de los espacios libres y/o equipamientos señalados en el PCOU se localizará de modo que puedan agruparse a los ya aprobados, y en el caso del viario que tenga continuidad de trazado y muestre, con los ya aprobados. De igual modo se dará continuidad o en su caso se resolverá la transición a otro sistema y a las ordenanzas recogidas en manzanas conexas. Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.17 de las Normas Urbanísticas.

ORDENACIÓN



FRANQUEO CONCERTADO núm. 41/63



SUMARIO

(Continuación del fascículo 5 de 7)

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios

PÁGINA

CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Anuncio de 15 de mayo de 2009, de la Delegación Provincial de Almería, por el que se hace pública la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 21 de mayo de 2008, recaída en el expediente que se cita, sobre revisión del Plan General de Ordenación Urbanística, del municipio de El Ejido (Almería).
(Continuación)

546

Número formado por siete fascículos

Jueves, 25 de junio de 2009

Año XXXI

Número 122 (6 de 7)

Edita: Servicio de Publicaciones y BOJA
CONSEJERÍA DE LA PRESIDENCIA
Secretaría General Técnica.
Dirección: Apartado Oficial Sucursal núm. 11. Bellavista.
41014 SEVILLA
Talleres: Servicio de Publicaciones y BOJA



Teléfono: 95 503 48 00*
Fax: 95 503 48 05
Depósito Legal: SE 410 - 1979
ISSN: 0212 - 5803
Formato: UNE A4

REVISIÓN ADAPTACIÓN P.G.O.U. DE EL EJIDO.

LA REDONDA

SUS-1-LR
SUST-1-I-LR
SUS-2-LR
SUS-3-LR
SUS-4-LR
SUS-5-LR
SUST-6-LR

Ayuntamiento de El Ejido

Fichas de los Sectores en suelo urbanizable

Clase de suelo: **SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**
 Núcleo: LA REDONDA

Identificación PGOU:
 SUS-1-LR

Área de reporto:
 AR-1

Hoja:
 1058-11/12, 12/12

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m2	Sistemas Generales S.G. m2	Aprovech. Medio UA / m2	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
74.896	5.409	0,781265	62.739	56.466	6.274	0
Uso Global m2	Coficiente Edificabilidad m2t / m2s	Edificabilidad máxima m2t	Densidad de Viviendas Viv / Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m2 t	Aprovech. Objetivo UAs
-	-	-	-	-	-	-
Actividades Económicas	-	34.855	-	-	-	62.739
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,47	34.855	-	-	-	62.739

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

- S.G. ADSCRITOS: SEL-15/2/1: 2951 m2 (total); SEL-15/1-2-LR/1: 302 m2 (parcial) Y SEL-2/1: 2156 m2 (parcial)

OBJETIVOS

La ordenación de la zona de ampliación de suelo localizado al noroeste de La Redonda, y con ángulo viento predominante

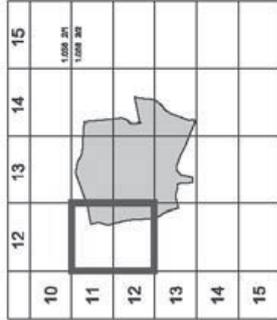
DETERMINACIONES VINCULANTES

El encauzamiento del cauce público aguas que discurre por el borde de la zona para evitar los inundables.
 La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos, que habrán de acumularse con los correspondientes del sector colindante.
 El trazado y características de los viles señalados en planos como carácter estructural, los cuales colindan con anchura igual o superior a la acotada.

OBSERVACIONES

S.G. adscritos: SEL-15/2/1: 2.951 m² (total), SEL-15/1-2-LR/1: 302m² (parcial) y SEL-2/1: 2.156 m² (parcial).
 Será obligación de los promotores del Sector el encauzamiento del cauce público de aguas que discurre por el borde oeste, con dimensiones suficientes para evitar las inundaciones de la cuenca receptora y las propias del Sector.
 Con objeto de respetar la ordenación general del PGOU, se hará, continuada al viento procedente de sufre consolidada contigua, y en caso de existencia de a probación provea de planamiento en cualquier de las U.P. o Secciones colindantes, la situación concreta de los espacios libres y/o equipamientos señalados en el PGOU se localizarán de modo que permitan agruparse a los ya aprobados, y en el caso del viento que venga contribuirá del trazado y inserción con los ya aprobados.
 Su obtención se realiza por las proyecciones previstas en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas

LOCALIZACIÓN



CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m2 t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones	Superficie m2
-	-	-	-	-	Espacios Libres	7.490
-	-	-	-	-	Equipamientos	2.996
Act. Econ. AE2	34.855	1,00	1,80	62.739	TOTAL	10.486
-	-	-	-	-	Vuerto	20.841
TOTAL	34.855	-	-	62.739		

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	Plan Parcial (*)	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

ORDENACIÓN



Clase de suelo: **SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**
 Núcleo: LA REDONDA

Identificación PGOU:
 SUST-1-I-LR

Área de reporte:
 AR-1

Hoja:
 1058-11/12, 11/13

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m2	Sistemas Generales S.G. m2	Aprovech. Medio UA / m2	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
34.446	-	0,781265	26.911	24.220	2.691	0
Uso Global m2	Coficiente Edificabilidad m2t / m2s	Edificabilidad máxima m2 t	Densidad de Viviendas Viv / Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m2 t	Aprovech. Objetivo Uas
-	-	-	-	-	-	-
Actividades Económicas	-	15.256	-	-	-	26.911
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,44	15.256	-	-	-	26.911

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

--

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m2 t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. Uas	Dotaciones	Superficie m2
-	-	-	-	-	Espacios Libres	3.445
-	-	-	-	-	Equipamientos	1.378
Act. Econ. AE2	15.256	0,98	1,80	26.911	TOTAL	4.823
-	-	-	-	-	Viarío	59.248
TOTAL	15.256	-	-	26.911		

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	Plan Parcial (*)	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

OBJETIVOS

La ordenación de la zona de ampliación de los suelos terciarios al Norte de La Redonda, y obtención al Viario perimetral.

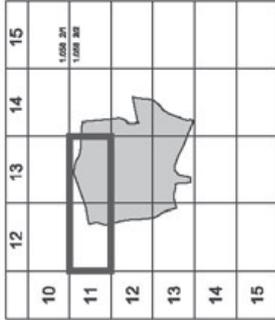
DETERMINACIONES VINCULANTES

Localización de espacios libres y equipamientos acumulándose al sector colindante.

OBSERVACIONES

La cohesión de los espacios libres y/o equipamiento entre los sectores colindantes.

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN



Clase de suelo: **SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**
 Núcleo: LA REDONDA

Identificación PGOU:
 SUS-2-LR

Área de reparto:
 AR-1

Hoja:
 1028-12/12

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m ²	Sistemas Generales S.G. m ²	Aprovech. Medio UA / m ²	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
38.890	614	0,781265	30.863	27.777	3.086	0
Uso Global m ²	Coficiente Edificabilidad m ² t / m ² s	Edificabilidad máxima m ² t	Densidad de Viviendas Viv / Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m ² t	Aprovech. Objetivo UAs
-	-	-	-	-	-	-
Actividades Económicas	-	17.496	-	-	-	30.863
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,45	17.496	-	-	-	30.863

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

- S.G. INCLUIDOS: SEL-15/1-2-LR/1: 614 m² (parcial)

OBJETIVOS

La ordenación de la zona de ampliación de suelo localizado al noroeste de La Redonda, y con ángulo viento peninsular.

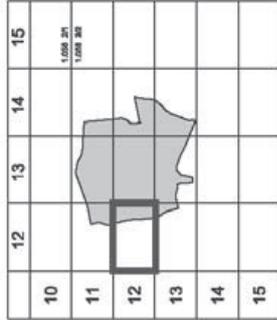
DETERMINACIONES VINCULANTES

La localización básica de los espacios libres y equipamientos señalados en los planos, que habrán de acumularse con los correspondientes del sector colindante. En caso y cantidades de los vías señalados en planes como de equipamientos, los cuales coexisten con anchura igual o superior a la señalada.

OBSERVACIONES

S.G. incluidos: SEL-15/1-2-LR/1: 614 m² (parcial). Será obligación de los promotores al Sector el encauzamiento del cauce público de aguas que discurre por el borde oeste, con dimensiones suficientes para evitar las proliferaciones de la zanja receptora y las propias del Sector. Con objeto de respetar la ordenación general del PGOU, se dará continuidad al viario procedente de suelo consolidado contiguo, y en caso de existencia de su probable provisión de plan de ordenación de las U.P. o Secciones colindantes, la situación concreta de los espacios libres y/o equipamientos señalados en el PGOU se localizarán de modo que puedan agregarse a los ya aprobados, y en el caso del viario que tenga continuidad de trazado y rasarías con los ya aprobados. Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

LOCALIZACIÓN



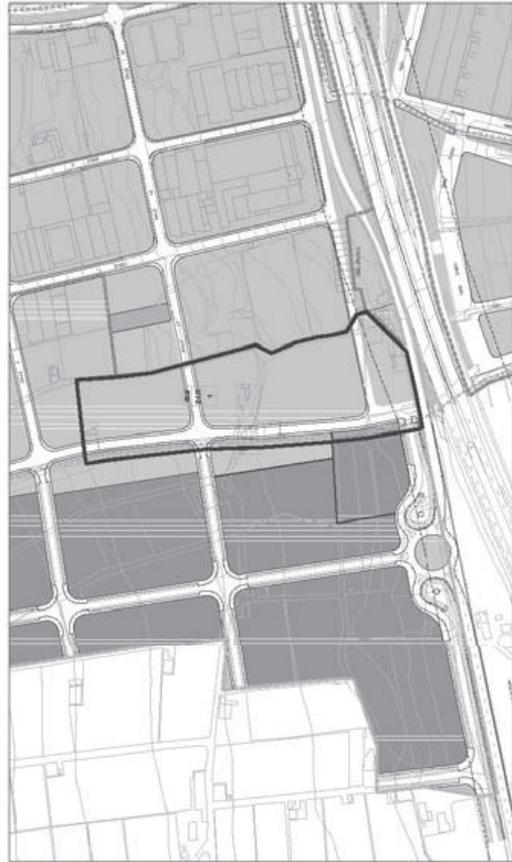
CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m ² t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones	Superficie m ²
-	-	-	-	-	Espacios Libres	3.889
-	-	-	-	-	Equipamientos	1.556
Act. Econ. AE1	17.496	0,98	1,80	30.863	TOTAL	5.445
-	-	-	-	-	Viario	11.575
TOTAL	17.496	-	-	30.863		

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	Plan Parcial (*)	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

ORDENACIÓN



E:1/5000 N

Clase de suelo:
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
Núcleo: LA REDONDA

Identificación PGOU:
SUS-3-LR

Área de reparto:
AR-1

Hoja:
1058-11/3.11/14, 12/13, 12/14

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m2	Sistemas Generales S.G. m2	Aprovech. Medio UA / m2	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
111.025	9.979	0,781265	94.536	85.083	9.454	0
Uso Global m2	Coficiente Edificabilidad m2t / m2s	Edificabilidad máxima m2 t	Densidad de Viviendas Viv / Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m2 t	Aprovech. Objetivo UAs
-	-	-	-	-	-	-
Actividades Económicas	-	52.520	-	-	-	94.536
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,47	52.520	-	-	-	94.536

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

- S.G.ADSCRITOS: SEL-2/II: 99.79 m2 (parcial)

OBJETIVOS

La ordenación de la zona de ampliación de suelo localizado al noroeste de La Redonda, y con ángulo viento peninsular.

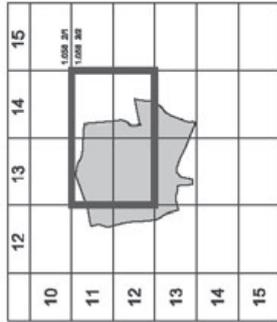
DETERMINACIONES VINCULANTES

La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos, que habrán de acumularse con los correspondientes del sector colindante.
El ancho y cantidades de las vías señaladas en planos como de carácter secundario, los cuales contarán con anchura igual o superior a la señalada.

OBSERVACIONES

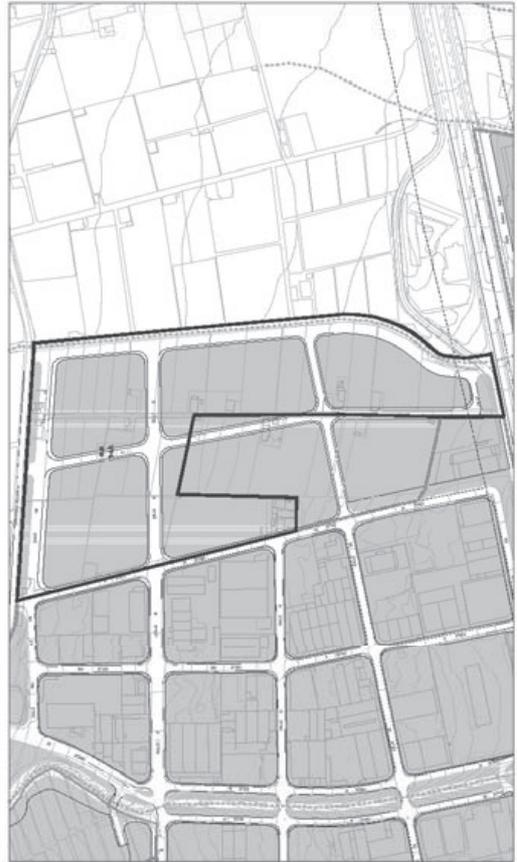
S.G. adscritos: SEL-2/II: 99.79m2 (IIa)
Será obligación de los promotores al Sector el encauzamiento del cauce público de aguas que discurre por el borde oeste, con dimensión suficiente para evacuar las precipitaciones de la cuenca receptora y las propias del Sector.
Con objeto de respetar la ordenación general del PGOU, se dará continuidad al viario procedente de suelo consolidado contiguo, y en caso de existencia de su prelación provee de planamiento en cualquier de las U.P. o Secciones colindantes, la situación concreta de los espacios libres y/o equipamientos señalados en el PGOU se localizarán de modo que puedan agregarse a los ya aprobados, y en el caso del viario que tenga continuidad de trazado y muestre, con los ya aprobados. Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN

E:1/5000 N



CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m2 t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones	Superficie m2
-	-	-	-	-	Espacios Libres	11.103
-	-	-	-	-	Equipamientos	4.441
Act. Econ. AE1	52.520	1,00	1,80	94.536	TOTAL	15.544
-	-	-	-	-	Viario	29.830
TOTAL	52.520	-	-	94.536		

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	Plan Parcial (*)	5º año
Sistema de Actuación	Compensación	6,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

Clase de suelo: **SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**
 Núcleo: LA REDONDA

Identificación PGOU:
 SUS-4-LR

Área de reparto:
 AR-1

Hoja:
 1058-12/14

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m2	Sistemas Generales S.G. m2	Aprovech. Medio UA / m2	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
35.373	7.687	0,781265	33.641	30.277	3.364	0
Uso Global m2	Coficiente Edificabilidad m2t / m2s	Edificabilidad máxima m2t	Densidad de Viviendas Viv / Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m2 t	Aprovech. Objetivo UAs
-	-	-	-	-	-	-
Actividades Económicas	-	19.071	-	-	-	33.641
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,54	19.071	-	-	-	33.641

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

- S.G-ADSCRITOS: SEL-2t: 7687 m2 (parcial)

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m2 t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones m2	Superficie m2
-	-	-	-	-	Espacios Libres	3.537
-	-	-	-	-	Equipamientos	1.415
Act. Econ. AE1	19.071	0.98	1.80	33.641	TOTAL	4.952
-	-	-	-	-	Viviendo	6.582
TOTAL	19.071	-	-	33.641		

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	Plan Parcial (*)	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

OBJETIVOS

La ordenación de la zona de ampliación de suelo localizado al noroeste de La Redonda, y con apto viento peninsular.

DETERMINACIONES VINCULANTES

La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos, que habrán de acumularse con los correspondientes del sector colindante. En el caso y condiciones de los vials señalados en planos como de equipamientos, los cuales cuentan con anchura igual o superior a la indicada.

OBSERVACIONES

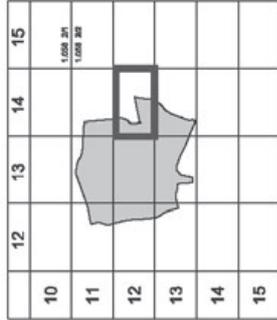
S.G. adscritos: SEL-2t: 7.687 m2 (parcial). Será obligación de los promotores el Sector el ensalzamiento del cauce público de aguas que discurre por el borde oeste, con un mínimo de 1,50 metros para evitar las inundaciones de la zona receptiva y las propias del Sector. Con carácter de obligatorio para el PGOU, se deberá garantizar la conservación de los espacios libres y/o equipamientos señalados en el PGOU, y en caso de extinción de la prohibición prevista en cualquier de las U.P. o Secciones colindantes, la situación concreta de los espacios libres y/o equipamientos señalados en el PGOU se localizarán de modo que puedan agregarse a los ya aprobados, y en el caso de vial que tenga continuidad de trazado y mantente con los ya aprobados. Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

ORDENACIÓN

E:1/5000 N



LOCALIZACIÓN



Clase de suelo: **SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**
 Núcleo: LA REDONDA

Identificación PGOU:
 SUS-5-LR

Área de reparto:
 AR-1

Hoja:
 1058-13/14

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m2	Sistemas Generales S.G. m2	Aprovech. Medio UA / m2	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
50.757	7.669	0,781265	45.646	41.082	4.565	0
Uso Global m2	Coficiente Edificabilidad m2t / m2s	Edificabilidad máxima m2t	Densidad de Viviendas Viv / Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m2 t	Aprovech. Objetivo Uas
-	-	-	-	-	-	-
Actividades Económicas	-	23.289	-	-	-	45.646
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,46	23.289	-	-	-	45.646

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

- S.G.ADSCRITOS: SEL-2/LR: 7669 m2 (parcial)

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m2 t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. Uas	Dotaciones m2	Superficie m2
-	-	-	-	-	Espacios Libres 5.076	5.076
-	-	-	-	-	Equipamientos 2.030	2.030
Act. Econ. AE2	23.289	0,98	2,00	45.646	TOTAL 7.106	7.106
-	-	-	-	-	Viarío 14.539	14.539
TOTAL	23.289	-	-	45.646		

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	Plan Parcial (*)	5º año
Sistema de Actuación	Compensación	6,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

OBJETIVOS

La ordenación de la zona de ampliación de suelo localizado al noroeste de La Redonda, y con ángulo viario peninsular.

DETERMINACIONES VINCULANTES

La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos, que habrán de acumularse con los correspondientes del sector colindante. El número y carácter de los viarios señalados en planos como de carácter secundario, los cuales coexisten con anchura igual o superior a la señalada.

OBSERVACIONES

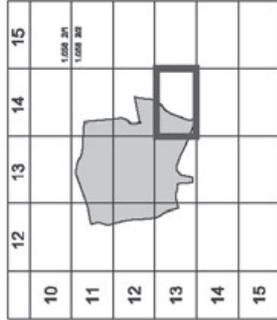
S.G. adscritos: SEL-2/LR: 7.669 m2 (parcial)
 Son de aplicación en el sector el ecu zamiento del cauce público de aguas que discurre por el borde oeste, con dimensión suficiente para evacuar las precipitaciones de la cuenca receptora y las presas del Sector.
 Con objeto de respetar la ordenación general del PGOU, se hará continuidad al viario procesado de suelo consolidado contiguo. Y en caso de existencia de a probación provea de planeamiento en casillero de las U.P. o Secciones colindantes, la situación concreta de los espacios libres y/o equipamientos señalados en el PGOU se localizarán de modo que puedan agregarse a los ya aprobados, y en el caso del viario que tenga continuidad de trazado y resarites con los ya aprobados. Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

ORDENACIÓN

E:1/5000 N



LOCALIZACIÓN



Clase de suelo: **SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO EN TRANSICIÓN**
Núcleo: LA REDONDA

Identificación PGOU:
SUST-6-LR

Área de reparto:
AR-1

Hoja:
1058-11/13, 12/13

Ámbito con ordenación Aprobada Definitivamente cuyas determinaciones e incluyen en el documento V. 2 Fichas de suelo urbanizable con ordenación aprobada.

OBJETIVOS

La ordenación de la zona de ampliación de suelo terciario al noroeste de La Redonda, y con ángulo visual panorámico.

DETERMINACIONES VINCULANTES

El encauzamiento del cauce público aguas que discurre por el borde este de la zona para evitar los caudales procedentes de la cuenca receptora. La localización básica de los espacios libres y equipamientos señalados en los planos, que habrán de acumularse con los correspondientes del sector colindante. El trazado y características de los vias señalados en planos como carácter estructurante, los cuales colarán con anchura igual o superior a la acotada.

OBSERVACIONES

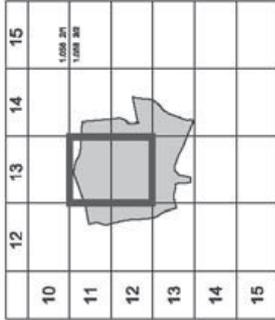
Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

ORDENACIÓN

E:1/10000 N



LOCALIZACIÓN



REVISIÓN ADAPTACIÓN P.G.O.U. DE EL EJIDO.

LAS NORIAS

SUS-1-ND
SUS-2-ND
SUS-3-ND
SUS-4-ND
SUS-5-ND
SUS-6-ND
SUS-7-ND

Fichas de los Sectores en suelo urbanizable

Ayuntamiento de El Ejido

Hoja:
1058-18/14, 18/15, 19/14, 19/15

Área de reporte:
AR-1

Identificación PGOU:
SUS-1-ND

Close de suelo:
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
Núcleo: LAS NORIAS

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m2	Sistemas Generales S.G. m2	Aprovech. Medio UA / m2	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
71.732	22.381	0,781265	73.527	66.174	7.353	0
Uso Global m2	Coficiente Edificabilidad m2t / m2s	Edificabilidad máxima m2 t	Densidad de Viviendas Viv / Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m2 t	Aprovech. Objetivo UAs
Residencial	-	46.256	64	463	13.877	73.527
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,64	46.256	64	463	13.877	73.527

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

- S.G ADSCRITOS: SGV-NPR: 10080m2 (total), SEL-2/1: 12113 m2 (parcial) y SEL-1/1: 188 m2 (parcial)

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m2 t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones	Superficie m2
R.Plurifamiliar C2	15.955	1,00	1,00	15.955	Espacios Libres	8.326
R. Unifamiliar AD	30.301	1,00	1,90	57.572	Equipamientos	10.177
-	-	-	-	-	TOTAL	18.503
-	-	-	-	-	Vialito	26.598
TOTAL	46.256	-	-	73.527		

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	Plan Parcial (*)	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

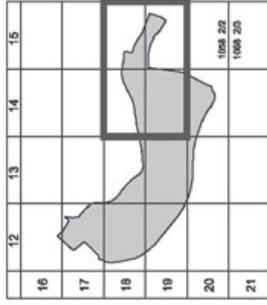
OBJETIVOS

La ordenación de la ampliación de suelo en la zona noroeste de Las Norias, en conjunción con la estructura urbana consolidada, permitirá la creación de espacios libres, equipamientos, y ampliar viario peatonal. La configuración de la circunvalación este de Las Norias. La coexistencia de usos residenciales plurifamiliares y unifamiliares.

DETERMINACIONES VINCULANTES

La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos, que podrán de acumularse con los usos previstos en el P.O. El trazado y carácter estructural de las vías se/realizan en planos como de carácter estructuralmente, los cuales contarán con anchura igual o superior a la sección.

LOCALIZACIÓN



OBSERVACIONES

S.G. adscritos: SGV-NPR: 10.080 m. (total), SEL-2/1: 12.113 m2 (parcial), SEL-1/1: 188 m2 (parcial). Será obligación de los promotores al Sector impulsar las aguas residuales hasta la estación elevadora que le indique el Ayuntamiento en cada caso. Con objeto de respetar la ordenación general del PGOU se dará continuidad al viario procedente de suelo consolidado contiguo, y con objeto de evitar la creación de espacios libres de planificación de los P.O. Sectores colindantes, la situación concreta de los espacios libres y/o equipamientos se fijará en el PGOU se localizarán de modo que puedan agregarse a los ya aprobados, y en el caso del viario que tenga continuidad de trazado y asentados con los ya aprobados. De igual modo se dará continuidad (en su caso se resolverá la terminación a otro distinto) a las ordenanzas recogidas en marzetas comunes de cualquier de los Sectores colindantes que cuenten con aprobación previa. Su ordenación se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de la Normas Urbanísticas.

ORDENACIÓN



E.1/5000 N

Clase de suelo: **SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO** / Hoja: 1058-19/14
 Núcleo: LAS NORIAS / Área de reparto: AR-1
 Identificación PGOU: SUS-2-ND

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m2	Sistemas Generales S.G. m2	Aprovech. Medio UA / m2	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
52.251	13.779	0,781265	51.587	46.428	5,159	0
Uso Global m2	Coficiente Edificabilidad m2t / m2s	Edificabilidad máxima m2t	Densidad de Viviendas Viv / Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m2 t	Aprovech. Objetivo UAs
Residencial	-	33.382	64	334	10.015	51.587
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,64	33.382	64	334	10.015	51.587

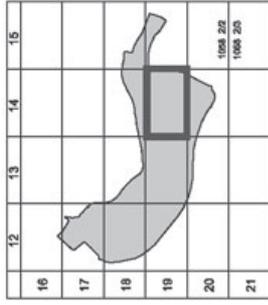
OBJETIVOS

La ordenación de la ampliación de suelo en la zona está de acuerdo con el Plan de Ordenación Urbana, y remata del mismo hasta el suelo urbanizable, en unidades nucleares linealmente con cohesión de espacios libres y equipamientos, y amplio viario peatonal. La configuración de la circunvalación de Las Norias. La consistencia de usos residencial plurifamiliar y unifamiliar.

DETERMINACIONES VINCULANTES

La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos, que habrá de acumularse con los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos. El trazado y carácter estructural, los usos señalados en planos como de carácter estructural, los usos contarán con anchura igual o superior a la sección.

LOCALIZACIÓN



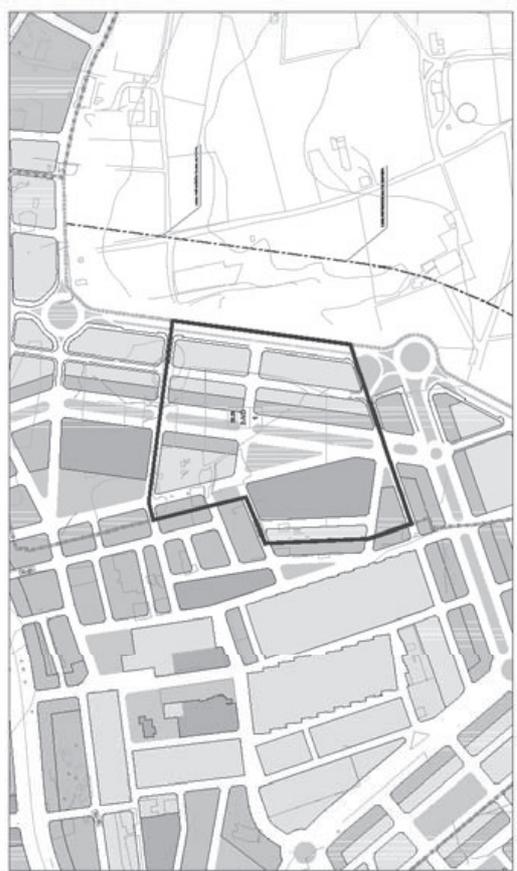
OBSERVACIONES

S.G. abarcados: SEL-2/I: 13.779 m2 (parcial).
 La delimitación de los parámetros del Sector impulsará las siguientes resoluciones hasta la estación elevación que le indique el Ayuntamiento en caso de delegación de las competencias al Sector impulsará las siguientes resoluciones hasta la estación elevación que le indique el Ayuntamiento en caso de delegación de las competencias al Sector impulsará las siguientes resoluciones hasta la estación elevación que le indique el Ayuntamiento en caso de delegación de las competencias al Sector.
 Con objeto de respetar la ordenación general del PGOU, se dará continuidad al viario procedente de suelo consolidado contiguo. Y en caso de existencia de planeamiento en casillera de las U.P. o Secciones colindantes, la silueta concreta de los espacios libres y/o equipamientos señalados en el PGOU se localizarán de modo que puedan agregarse a los ya aprobados, y en el caso del viario de larga continuidad de trazado y resarfos con los ya aprobados. De igual modo se dará continuidad o en su caso se resolverá la transición a (m. de línea) a las ordenanzas recogidas en manzanas comunes de cualquiera de los Sectores colindantes que cuenten con una prohibición previa.
 Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.17 de las Normas Urbanísticas.

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m2 t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. Usos	Dotaciones m2	Superficie m2
R.Plurifamiliar C2	13.154	1,00	1,00	13.154	Espacios Libres	6.009
R. Unifamiliar AD	20.228	1,00	1,90	38.433	Equipamientos	7.344
-	-	-	-	-	TOTAL	13.353
-	-	-	-	-	Viario	20.337
TOTAL	33.382	-	-	51.587		

ORDENACIÓN



DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	Plan Parcial (*)	5º año
Sistema de Actuación	Compensación	6,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

Clase de suelo: **SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**
 Núcleo: LAS NORIAS

Identificación PGOU:
 SUS-3-ND

Área de reporte:
 AR-1

Hoja:
 1058-19/14, 20/14

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m2	Sistemas Generales S.G. m2	Aprovech. Medio U.A. / m2	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
35.899	4.602	0,781265	31.642	28.478	3.164	0
Uso Global m2	Coefficiente Edificabilidad m2t / m2s	Edificabilidad máxima m2t	Densidad de Viviendas Viv / Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m2 t	Aprovech. Objetivo UAs
Residencial	-	22.102	62	221	6.631	31.642
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,62	22.102	62	221	6.631	31.642

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

- S.G. ADSCRITOS: SEL-2/I: 4602 m2 (parcial)

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m2 t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones m2	Superficie m2
R.Plurifamiliar C2	11.502	1,00	1,00	11.502	Espacios Libres	3.979
R. Unifamiliar AD	10.600	1,00	1,90	20.140	Equipamientos	2.652
-	-	-	-	-	TOTAL	6.631
-	-	-	-	-	Vuerto	18.100
TOTAL	22.102	-	-	31.642		

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	Plan Parcial (*)	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

OBJETIVOS

La ordenación de la ampliación de suelo en la zona este de Las Norias, y remate del mismo hasta el suelo no urbanizable, en unidades nucleadas limitadamente en dotaciones de espacios libres y equipamientos, y amplio viario perimetral. La configuración de la circunvalación este de Las Norias. La coexistencia de usos residenciales plurifamiliares y unifamiliares.

DETERMINACIONES VINCULANTES

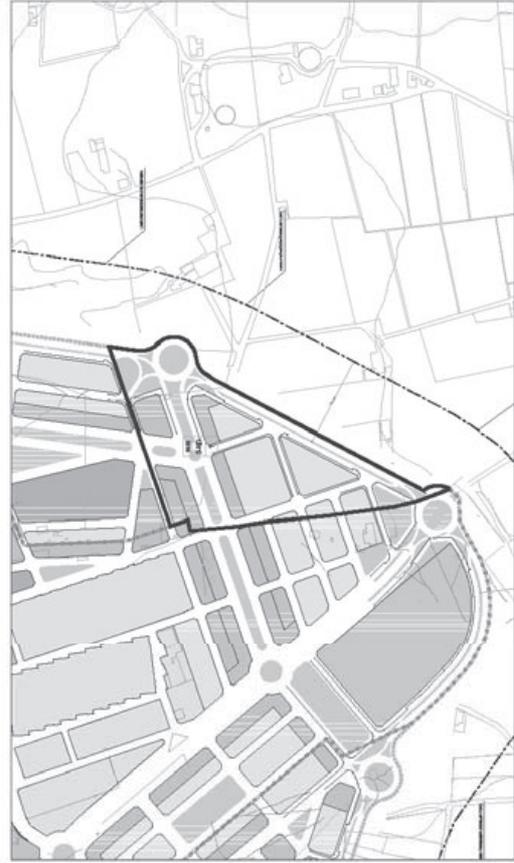
La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos, que habrá de acumularse con los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos. El trazado y carácter estructural de las vías señaladas en planos como de carácter estructural, los cuales contarán con anchura igual o superior a la sección.

OBSERVACIONES

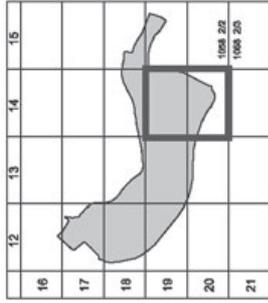
S.G. adscritos: SEL-2/I: 4.602m2 (parcial).
 Será obligación de los promotores el Sector impulsar las aguas residuales hasta la estación elevación que le indique el Ayuntamiento en sus planos, o respetar la ordenación general del PGOU, se dará continuidad al viario procedente de suelo consolidado contiguo. Con objeto de respetar la ordenación prevista de planeamiento en cualquier caso de las U.P. o Sectores calificados, la solución concreta de los espacios libres y/o equipamientos señalados en el PGOU se localizarán de modo que puedan agruparse a los ya aprobados, y en el caso del viario que tenga continuidad de trazado y resantes con los ya aprobados. De igual modo se dará continuidad (o en su caso se resolverá la transición a otro distinto) a las dotaciones recogidas en manzanas comunes de cualquiera de los Sectores calificados que cuenten con aprobación previa. Su obtención se realizará por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

ORDENACIÓN

E.1/5000 N



LOCALIZACIÓN



Clase de suelo:
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
Núcleo: LAS NORIAS

Identificación PGOU:
SUS-4-IND

Área de reparto:
AR-1

Hoja:
1058-19/13, 19/14, 20/13, 20/14

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m2	Sistemas Generales S.G. m2	Aprovech. Medio UA/m2	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
110.671	15.408	0,781265	98.501	88.651	9.850	0

Uso Global m2	Coficiente Edificabilidad m2t / m2s	Edificabilidad máxima m2t	Densidad de Viviendas Viv / Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m2 t	Aprovech. Objetivo UAs
Residencial	-	73.767	67	738	22.130	98.501
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,67	73.767	67	738	22.130	98.501

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

- S.G ADSCRITOS: SEL-2/II: 15408 m2 (parcial)

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m2 t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones m2	Superficie m2
R.Plurifamiliar C2	44.051	0,98	1,00	43.170	Espacios Libres	13.278
R. Unifamiliar AD	29.716	0,98	1,90	55.331	Equipamientos	16.229
-	-	-	-	-	TOTAL	29.507
-	-	-	-	-	Viarío	46.171
TOTAL	73.767	-	-	98.501		

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	Plan Parcial (*)	5º año
Sistema de Actuación	Compensación	6,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

OBJETIVOS

La ordenación de la empujación de suelo en la zona sur de Las Norias, y remate del mismo hasta el suelo no urbanizable, en unidades nucleadas central y lateralmente con dotaciones de espacios libres y equipamientos, y apollo viario perimetral. La configuración de la circunvalación sur de Las Norias. La coexistencia de usos residenciales plurifamiliares y unifamiliares.

DETERMINACIONES VINCULANTES

La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos, que habrá de acumularse con los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos. El trazado y carácter estructural de los viarios señalados en planos como de carácter estructural, los viarios contarán con anchura igual o superior a la sección.

OBSERVACIONES

S.G. adscritos: SEL-2/II: 15.408 m2 (parcial). Será obligación de los promotores del Sector el encauzamiento del cauce público de aguas que atrae desde el sur por el borde oeste, con dimensionado suficiente para encauzar las procedencias de la cuenca receptora y las propias del Sector, así como impulsar las aguas residuales hasta la estación elevadora que le incluye el Ayuntamiento en cada caso. Con objeto de respetar la ordenación general del PCOU, se dará continuidad al viario procedente de suelo consolidado contiguo, y en caso de existencia de la población prevista en cualquiera de los U.P. o Suelos contrarios, la situación concreta de las aguas de las viviendas previstas en el caso del viario que forma parte de la configuración del trazado y aserrios con los ya aprobados. Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.º y 7.º de las Normas Urbanísticas.

ORDENACIÓN

E:1/5000 N



Clase de suelo: **SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**
 Núcleo: LAS NORIAS

Identificación PGOU:
 SUS-5-ND

Área de reporte:
 AR-1

Hoja:
 1058 - 19/12, 19/13, 20/13

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m2	Sistemas Generales S.G. m2	Aprovech. Medio UA / m2	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
63.977	8.576	0,781265	56.683	51.015	5.668	0
Uso Global m2	Coficiente Edificabilidad m2t / m2s	Edificabilidad máxima m2t	Densidad de Viviendas Viv / Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m2 t	Aprovech. Objetivo UAs
Residencial	-	41.339	65	413	12.402	56.683
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,65	41.339	65	413	12.402	56.683

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

- S.G ADSCRITOS: SEL-2/lt. 85/76 m2 (parcial)

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m2 t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones m2	Superficie m2
R.Plurifamiliar C2	23.005	0,98	1,00	22.545	Espacios Libres 7.441	
R. Unifamiliar AD	18.334	0,98	1,90	34.138	Equipamientos 9.095	
-	-	-	-	-	TOTAL 16.536	
-	-	-	-	-	Viarlo 27.155	
TOTAL	41.339	-	-	56.683		

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	Plan Parcial (*)	5º año
Sistema de Actuación	Compensación	6,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

OBJETIVOS

La ordenación de la ampliación de suelo en la zona sur de Las Norias, y remate del mismo hasta el suabo urbanizable, en unidades nucleadas central y linealmente con dotaciones de espacios libres y equipamientos, y amplio viario peatonal. La configuración de la circunvalación sur de Las Norias. La coexistencia de usos residenciales plurifamiliares y unifamiliares.

DETERMINACIONES VINCULANTES

La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos, que habrá de acumularse con los equipamientos señalados en el PGOU. El trazado y carácter estructural, los usos señalados en planos como de carácter estructural, los usos contarán con anchura igual o superior a la señalada.

OBSERVACIONES

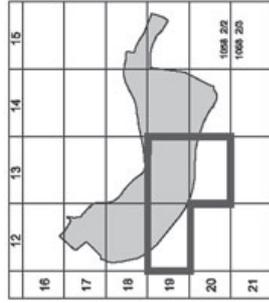
S.G. adscritos: SEL-2/lt. 85/76 m2 (parcial).
 Sin la obligación de las parcelaciones de Sector el espacio zanjado del cauce público de aguas que define desde el sur por el borde este, con hasta la estación elevación que la línea de el Ayuntamiento en cada caso.
 Con objeto de respetar la ordenación general del PGOU, se dará continuidad al viario procedente de suabo consolidado contiguo, y en caso de existencia de a probación previa de planeamiento en cualquier de las U.P. o Secciones colindantes, la situación concreta de los espacios libres y/o equipamientos señalados en el PGOU se localizarán de modo que puedan agregarse a los ya aprobados, y en el caso de viario que tenga continuidad de trazado y marfiles con los ya aprobados. De igual modo se dará continuidad o en su caso se resolverá la transición a otra de línea a las ordenanzas recogidas en manzanas comunes de cualquiera de los Sectores colindantes que cuenten con aprobación previa.

ORDENACIÓN

E:1/5000



LOCALIZACIÓN



Clase de suelo:
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
Núcleo: LAS NORIAS

Identificación PGOU:
SUS-6-IND

Área de reparto:
AR-1

Hoja:
1058-18/12, 19/12

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m2	Sistemas Generales S.G. m2	Aprovech. Medio UA/m2	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
89.872	7.334	0,781265	75.944	68.349	7.594	0
Uso Global m2	Coficiente Edificabilidad m2t/m2s	Edificabilidad máxima m2t	Densidad de Viviendas Viv/Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m2 t	Aprovech. Objetivo UAs
Residencial	-	58.554	65	586	17.566	75.944
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,65	58.554	65	586	17.566	75.944

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

- S.G. ADSCRITOS: SEL-2/II: 7334 m2 (parcial)

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m2 t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones m2	Superficie m2
R.Plurifamiliar C2	39.231	1,00	1,00	39.231	Espacios Libres	12.297
R. Unifamiliar AD	19.323	1,00	1,90	36.713	Equipamientos	14.054
-	-	-	-	-	TOTAL	26.351
-	-	-	-	-	Vivierto	37.458
TOTAL	58.554	-	-	75.944		

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	Plan Parcial (*)	5º año
Sistema de Actuación	Compensación	6,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

OBJETIVOS

La ordenación de la ampliación de suelo en la zona suroeste de Las Norias, y remate del mismo hasta el suelo no urbanizable, en unidades nucleadas central y linealmente con dotaciones de espacios libres y equipamientos, y apdo.vivierto perimetral. La configuración de la dicurvadura sur de Las Norias. La coexistencia de usos residenciales plurifamiliares y unifamiliares.

DETERMINACIONES VINCULANTES

La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos, que habrá de acumularse con los equipamientos señalados en los planos de urbanización. El trazado y carácter estructural de los viarios señalados en planos como de carácter estructural, los cuales contarán con anchura igual o superior a la sección.

OBSERVACIONES

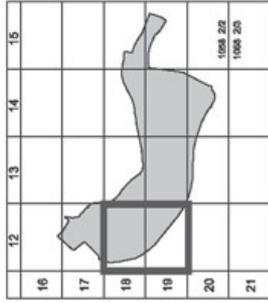
S.G. adscritos: SEL-2/II: 7.334 m2 (parcial). Será obligación de los promotores del Sector impulsar las obras residuales hasta la selección elevación que le indique el Ayuntamiento en el plano de urbanización. Con objeto de respetar la ordenación general del PGOU, se dará continuidad al viario procedente de suelo consolidado contiguo, y en caso de exceder de la ordenación prevista de planeamiento en cualquier de las U.P. o Sectores calificados, la solución concreta de los espacios libres y/o equipamientos señalados en el PGOU se localizarán de modo que puedan integrarse a los ya aprobados, y en el caso del viario que tenga continuidad de trazado y mantenga con los ya aprobados. De igual modo se dará continuidad (o en su caso se resolverá la transición a otra distinta) a las dotaciones recogidas en manzanas comunes de cualquier de los Sectores calificados que cuenten con aprobación previa. Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

ORDENACIÓN

E:1/5000 N



LOCALIZACIÓN



Hoja:
1058-18/12

Área de reporte:
AR-1

Identificación PGOU:
SUS-7-IND

Clase de suelo:
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
Núcleo: LAS NORIAS

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m2	Sistemas Generales S.G. m2	Aprovech. Medio UA / m2	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
47.305	9.454	0,781265	44.344	39.909	4.434	0
Uso Global m2	Coficiente Edificabilidad m2t / m2s	Edificabilidad máxima m2 t	Densidad de Viviendas Viv / Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m2 t	Aprovech. Objetivo UAs
Residencial	-	34.443	73	344	10.333	44.344
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,73	34.443	73	344	10.333	44.344

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

- S.G ADSCRITOS: SEL-2/II: 9454 m2 (parcial)

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m2 t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones m2	Superficie m2
R.Purfamiliar C2	23.442	1,00	1,00	23.442	Espacios Libres 6.200	
R. Unifamiliar AD	11.001	1,00	1,90	20.902	Equipamientos 7.578	
-	-	-	-	-	TOTAL 13.778	
-	-	-	-	-	Vivario 18.341	
TOTAL	34.443	-	-	44.344		

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	Plan Parcial (*)	5º año
Sistema de Actuación	Compensación	6,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

OBJETIVOS

La ordenación de la ampliación de suelo en la zona suroeste de Las Norias, y remate del mismo hasta el suelo no urbanizable, en unidades nucleadas central y linealmente con dotaciones de espacios libres y equipamientos, y apdo vivario perimetral. La configuración de la circunvalación sur de Las Norias. La cohabitación de usos residenciales plurifamiliares y unifamiliares.

DETERMINACIONES VINCULANTES

La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos, que habrá de acumularse con los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos. El trazado y carácter estructural de los viarios señalados en planos como de carácter estructural, los cuales contarán con anchura igual o superior a la sección.

OBSERVACIONES

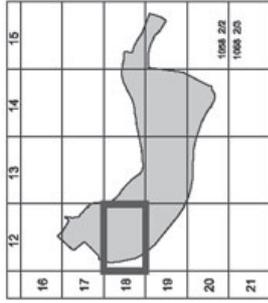
S.G. adscritos: SEL-2/II: 9.454 m2 (parcial).
Sera obligación de los promotores el Sector impulsar las aguas residuales hasta la estación elevación que le indique el Ayuntamiento en su caso, que respetar la ordenación general del PGOU, se dará continuidad al viario procedente de suelo consolidado cordiluz. Y en caso de existencia de aplanos previos en cualquier de las U.P. o Secciones colindantes, la situación concreta de los espacios libres y/o equipamientos señalados en el PGOU se localizarán de modo que puedan agregarse a los ya aprobados, y en el caso del viario que tenga continuidad de trazado y resartos con los ya aprobados. De igual modo se dará continuidad o en su caso se resolverá la transición a día de línea) a las ordenanzas recogidas en manzanas comunes de cualquier de los Secciones colindantes que cuenten con un probador previo.
Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

ORDENACIÓN

E:1/5000 N



LOCALIZACIÓN



REVISIÓN ADAPTACIÓN P.G.O.U. DE EL EJIDO.

PAMPANICO

SUS-1-P
SUS-2-P
SUS-3-P
SUS-4-P
SUS-5-P

SUS-6-P
SUS-7-P
SUS-8-P
SUS-9-P
SUS-10-P

Clase de suelo: **SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**
 Núcleo: **PAMPANICO**

Identificación PGOU:
 SUS-1-P

Área de reparto:
 AR-1

Hoja:
 1058-13,03

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m2	Sistemas Generales S.G. m2	Aprovech. Medio UA / m2	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
34.880	183	0,781265	27.393	24.654	2.739	0
Uso Global m2	Coficiente Edificabilidad m2t / m2s	Edificabilidad máxima m2t	Densidad de Viviendas Viv / Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m2 t	Aprovech. Objetivo UAs
Residencial	-	2.055	6	21	617	3.826
Actividades Económicas	-	12.024	-	-	-	23.567
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,40	14.079	6	21	617	27.393

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

- S.G ADSCRITOS: SEL-2/II: 183 m2 (parcial)

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m2 t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones m2	Superficie m2
R. Unifamiliar AD	2.055	0,98	1,90	3.826	Espacios Libres 3.548	3.548
Act. Econ. AE2	12.024	0,98	2,00	23.567	Equipamientos 1.518	1.518
-	-	-	-	-	TOTAL 5.066	5.066
TOTAL	14.079	-	-	27.393	Vivierto 13.315	13.315

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	Plan Parcial (*)	5º año
Sistema de Actuación	Compensación	6,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

OBJETIVOS

La ordenación de la zona de ampliación de suelo terciario al suroeste de Pampánico, y remate del mismo hasta el suelo no urbanizable. La continuidad con la trama urbana oníguia. La zonificación de usos globales.

DETERMINACIONES VINCULANTES

La zonificación de usos residencial completando las traseras existentes de usos residenciales. La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planes, que habrán de acumularse con los correspondientes del sector colindante. El trazado y características de los vales señalados en planes como de carácter estructural, los cuales contendrán con anchura igual o superior a la acotada.

OBSERVACIONES

S.G. Adscritos: SEL-2/II: 183 m2 (parcial)
 Con objeto de respetar la continuidad del suelo consolidado contiguo, y en caso de existencia de aprobación previa de planeamiento en cualquier parte del P.O. de los Sectores colindantes, la situación concreta de los espacios libres y equipamientos señalados en el PGOU se localizarán de modo que puedan agregarse a los ya aprobados, y en caso del viario que tenga continuidad de trazado y rasantes con los ya aprobados. De igual modo se clarificará continuidad (o en su caso se resolverá la transición a otra distinta) a las ordenanzas recogidas en manzanas contiguas con el suelo urbano consolidado.
 Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el art. 5.17 de las Normas Urbanísticas.

ORDENACIÓN

E:1/5000 ▲ N



LOCALIZACIÓN



Clase de suelo:
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
Núcleo: PAMPANICO

Identificación PGOU:
SUS-2-P

Área de reparto:
AR-1

Hoja:
1088-12/03

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m2	Sistemas Generales S.G. m2	Aprovech. Medio UA / m2	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
42.408	3.751	0,781265	36.062	32.456	3.606	0
Uso Global m2	Coficiente Edificabilidad m2t / m2s	Edificabilidad máxima m2t	Densidad de Viviendas Viv / Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m2 t	Aprovech. Objetivo UAs
-	-	-	-	-	-	-
Actividades Económicas	-	18.399	-	-	-	36.062
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,43	18.399	-	-	-	36.062

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

- S.G ADSCRITOS: SEL-2/II: 3751 m2 (parcial)

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m2 t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones Superficie m2
-	-	-	-	-	Espacios Libres 4.241
-	-	-	-	-	Equipamientos 1.696
Act. Econ. AE2	18.399	0,98	2,00	36.062	TOTAL 5.937
-	-	-	-	-	Viviario 13.472
TOTAL	18.399	-	-	36.062	

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	Plan Parcial (*)	5º año
Sistema de Actuación	Compensación	6,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

OBJETIVOS

La ordenación de la zona de ampliación de suelo incluido en el margen norte de la Carretera de Boña, con ampieza del mismo hasta el suelo no urbanizable, y amplio viario peatonal

DETERMINACIONES VINCULANTES

La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos, que habrán de acumarse con los correspondientes del sector colindante.
El trazado y características de los vias señalados en plan como de carácter estructural, los cuales contarán con anchura igual o superior a 11,5 metros.

OBSERVACIONES

S.G Adscritos: SEL-2/II: 3.751 m2 (parcial)
Con objeto de respetar la coherencia del PGOU, se otorga continuidad al viario procedente del suelo consolidado contiguo, y en caso de existencia de aprobación previa de planeamiento en cualquier de los Sectores colindantes, la situación concreta de los espacios libres y equipamientos señalados en el PGOU se localizarán de modo que puedan agregarse a los ya aprobados, y en caso del viario que tenga continuidad de trazado y rasantes con los ya aprobados.

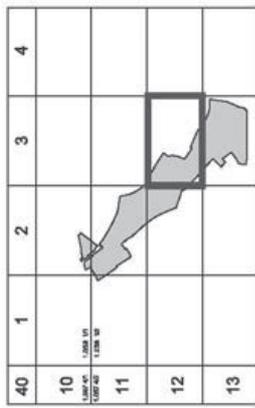
Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas

ORDENACIÓN

E:1/5000 N



LOCALIZACIÓN



Clase de suelo:
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
Núcleo: PAMPANICO

Identificación PGOU:
SUS-3-P

Área de reparo:
AR-1

Hoja:
1058-12/02,12/03

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m2	Sistemas Generales S.G. m2	Aprovech. Medio UA / m2	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
37.559	1.621	0,781265	30.610	27.549	3.061	0
Uso Global m2	Coficiente Edificabilidad m2t / m2s	Edificabilidad máxima m2t	Densidad de Viviendas Viv / Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m2 t	Aprovech. Objetivo UAs
-	-	-	-	-	-	-
Actividades Económicas	-	15.305	-	-	-	30.610
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,41	15.305	-	-	-	30.610

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

- S.G ADSCRITOS: SEL-2/II: 1621 m2 (parcial)

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m2 t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones Superficie m2
-	-	-	-	-	Espacios Libres 3.756
-	-	-	-	-	Equipamientos 1.502
Act. Econ. AE2	15.305	1,00	2,00	30.610	TOTAL 5.258
-	-	-	-	-	Viarío 13.169
TOTAL	15.305	-	-	30.610	

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	Plan Parcial (*)	5º año
Sistema de Actuación	Compensación	6,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

OBJETIVOS

La ordenación de la zona de ampliación de suelo incluido en el margen norte de la Carretera de Boña, con emate del mismo hasta el suelo no urbanizable, y amplio viario peatonal

DETERMINACIONES VINCULANTES

La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos, que habrán de acumarse con los correspondientes del sector colindante.
El trazado y características de los vias señalados en planon como de carácter estructurante, los cuales cumplirán con anchura igual o superior a 11,5 metros.

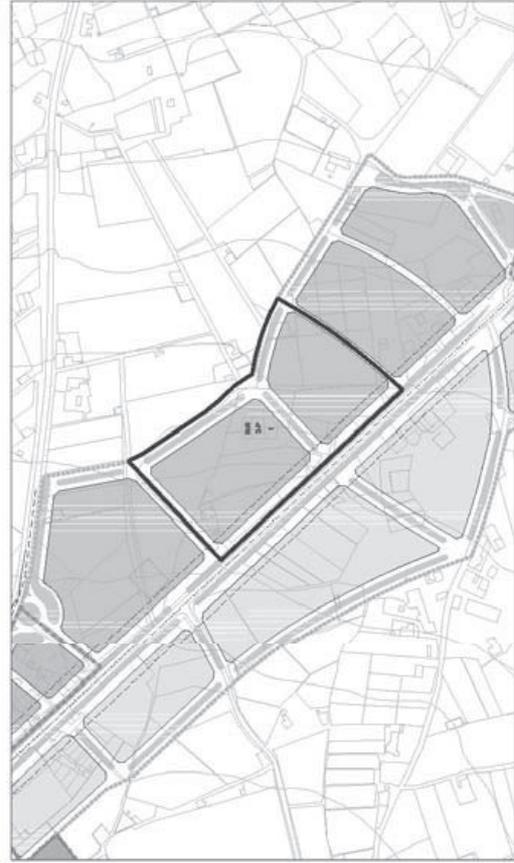
OBSERVACIONES

S.G Adscritos: SEL-2/II: 1.621 m2 (parcial)
Con objeto de respetar la ordenación general del PGOU, en caso de existencia de aprobación previa de planeamiento en cualquiera de los Sectores colindantes, la situación concreta de espacios libres y equipamientos señalados en el PGOU se localizarán de modo que puedan agregarse a los ya aprobados, y en caso del viario que tenga continuidad de trazado y rasantes con los ya aprobados.
Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el art. 6.1.7 de las Normas Urbanísticas

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN



Clase de suelo: **SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**
 Núcleo: **PAMPANICO**
 Identificación PGOU: **SUS-4-P**
 Área de reparto: **AR-1**
 Hoja: **1058-11,02**

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m2	Sistemas Generales S.G. m2	Aprovech. Medio UA / m2	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
31.335	2.933	0,781265	26.772	24.095	2.677	0
Uso Global m2	Coefficiente Edificabilidad m2t / m2s	Edificabilidad máxima m2 t	Densidad de Viviendas Viv / Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m2 t	Aprovech. Objetivo UAs
-	-	-	-	-	-	-
Actividades Económicas	-	12.996	-	-	-	26.772
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,41	12.996	-	-	-	26.772

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

- S.G ADSCRITOS: SEL-1/ft: 2933 m2 (parcial)

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m2 t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones m2	Superficie m2
-	-	-	-	-	Espacios Libres 3.134	3.134
-	-	-	-	-	Equipamientos 1.253	1.253
Act. Econ. AE2	12.996	1,03	2,00	26.772	TOTAL 4.387	4.387
-	-	-	-	-	Vialidad 3.821	3.821
TOTAL	12.996	-	-	26.772		

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planteamiento	Plan Parcial (*)	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

OBJETIVOS

La ordenación de la zona de ampliación de suelo incluido en el margen norte de la Carretera de Boña, con empuje del mismo hasta el suelo no urbanizable, y amplio viario perimetral

DETERMINACIONES VINCULANTES

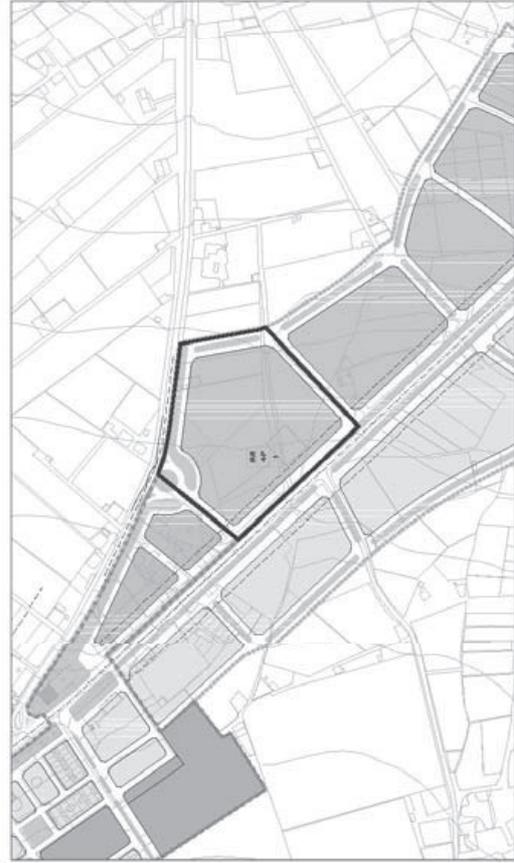
La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos, que habrán de acumarse con los correspondientes del sector colindante.
 El trazado y características de los vias señalados en plan como de carácter estructural, los cuales contarán con anchura igual o superior a 16 m. acotada.

OBSERVACIONES

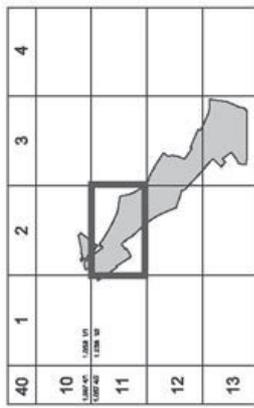
S.G Adscritos: SEL-2/ft: 2.933 m2 (parcial)
 Con objeto de respetar la ordenación general del PGOU, en caso de existencia de aprobación previa de planeamiento en cualquier de los sectores colindantes, la situación concreta de los espacios libres y equipamientos señalados en el PGOU se localizarán de modo que puedan agregarse a los ya aprobados, y en caso del viario que tenga continuidad de trazado y rasantes con los ya aprobados.
 Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el art. 6.1.7 de las Normas Urbanísticas

ORDENACIÓN

E:1/5000 N



LOCALIZACIÓN



Clase de suelo:
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
Núcleo: PAMPANICO

Identificación PGOU:
SUS-5-P

Área de reparto:
AR-1

Hoja:
1088-12/03,13/03

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m2	Sistemas Generales S.G. m2	Aprovech. Medio UA/m2	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
18.850	3.105	0,781265	17.153	15.437	1.715	0
Uso Global m2	Coficiente Edificabilidad m2t / m2s	Edificabilidad máxima m2t	Densidad de Viviendas Viv / Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m2 t	Aprovech. Objetivo UAs
Residencial	-	6.482	34	65	1.945	17.153
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,34	6.482	34	65	1.945	17.153

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

- S.G ADSCRITOS: SEL-2/II: 3105 m2 (parcial)

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m2 t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones	Superficie m2
R. Unifamiliar AI	6.482	0,98	2,70	17.153	Espacios Libres Equipamientos	1.886 778
-	-	-	-	-	TOTAL	2.664
-	-	-	-	-	Vivierto	7.543
TOTAL	6.482	-	-	17.153		

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	Plan Parcial (*)	5º año
Sistema de Actuación	Compensación	6,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

OBJETIVOS

La ordenación de la zona de ampliación de suelo residencial unifamiliar de baja densidad en el margen sur de la Carretera de Borja, con remate del mismo hasta el suelo no urbanizable, y amplio viario perimetral.

DETERMINACIONES VINCULANTES

La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en el plano, que habrán de acumularse con los correspondientes del sector y característicamente de los señalados en planos como de carácter estructural, los cuales continúan con anchura igual o superior a la acordada.

El empleo de la tipología de vivienda unifamiliar aislada de al menos en el 85% de total del aprovechamiento homoginizado, siendo el resto también de usos unifamiliares con o sin uso de actividades económicas en bajo.

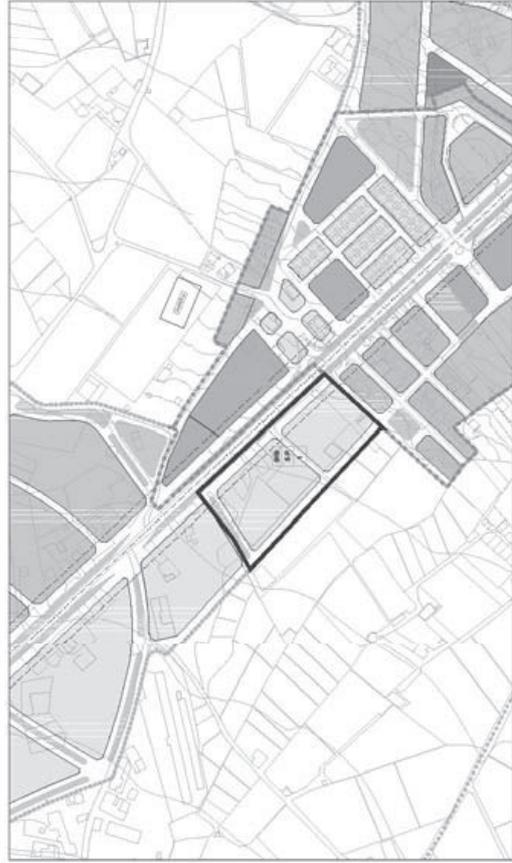
OBSERVACIONES

S.G Adscritos: SEL-2/II: 3.105 m2 (parcial)
Con objeto de respetar la ordenación general del PGOU en caso de existencia de aprobación previa de planeamiento en cualquiera de los Sectores colindantes, la situación concreta de los espacios libres y equipamientos señalados en el PGOU se localizarán de modo que puedan agregarse a los ya aprobados, y en caso del viario que tenga continuidad de trazado y rasantes con los ya aprobados.

Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el art. 6.1.7 de las Normas Urbanísticas

ORDENACIÓN

E.1/5000 ▲ N



LOCALIZACIÓN



Clase de suelo: **SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**
 Núcleo: **PAMPANICO**

Identificación PGOU:
SUS-6-P

Área de reporte:
AR-1

Hoja:
1058-12/02,12.03

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m2	Sistemas Generales S.G. m2	Aprovech. Medio UA / m2	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
31.010	8.417	0,781265	30.803	27.723	3.080	0
Uso Global m2	Coficiente Edificabilidad m2t / m2s	Edificabilidad máxima m2 t	Densidad de Viviendas Viv / Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m2 t	Aprovech. Objetivo UAs
Residencial	-	11.641	38	116	3.492	30.803
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,38	11.641	38	116	3.492	30.803

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

- S.G ADSCRITOS: SEL-1/lt: 8417 m2 (parcial)

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m2 t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones	Superficie m2
R. Unifamiliar AI	11.641	0,98	2,70	30.803	Espacios Libres Equipamientos	3.101 1.397
-	-	-	-	-	TOTAL	4.498
-	-	-	-	-	Vialito	4.268
TOTAL	11.641	-	-	30.803		

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	Plan Parcial (*)	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

OBJETIVOS

La ordenación de la zona de ampliación de suelo residencial unifamiliar de baja densidad en el margen sur de la Carretera de Borja, con remate del mismo por el suelo no edificable y amplio viario perimetral. La zonificación de usos globales.

DETERMINACIONES VINCULANTES

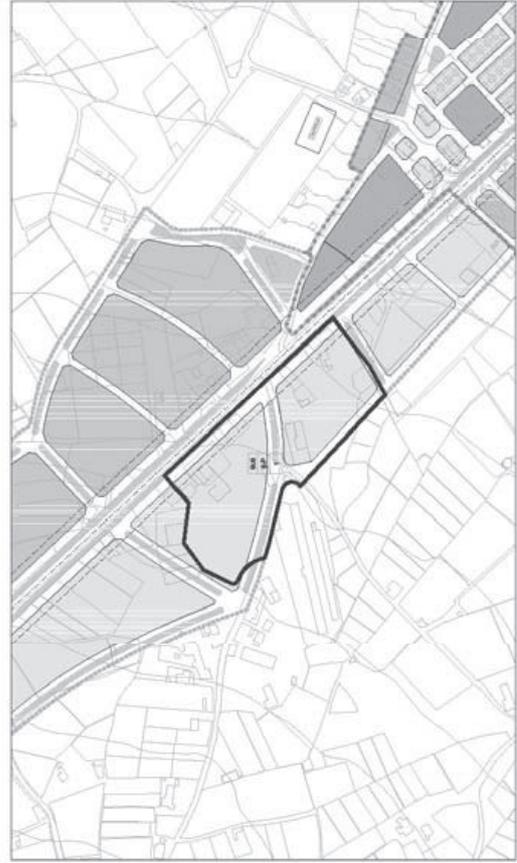
La zonificación de usos residenciales al sur del Camino del Ayuntamiento, y de usos terciarios (para posibilitar la segregación de los ya existentes) al norte del mismo. La localización básica de los espacios libres y equipamientos anclados en las parcelas que habrán de cumularse con los del sector colindante. El trazado y características de las vías enlucidas en planes como de "anclador" de usos residenciales, con un mínimo del 60% del total de aprovechamiento homogéneo de usos residenciales, con tipología de vivienda unifamiliar aislada, atendido el resto de usos residenciales, también de usos unifamiliares con o sin usos de actividades económicas en bajo.

OBSERVACIONES

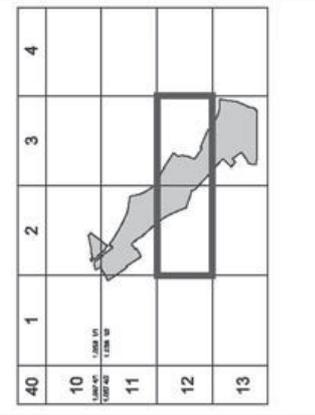
S.G Adscritos: SEL-1/lt 8.417 m2 (parcial)
 Con objeto de respetar la ordenación general del PGOU, y en caso de existencia de aprobación previa de asentamiento en cualquiera de los Suelos colindantes, la situación concreta de los espacios libres y equipamientos señalados en el PGOU se localizarán de modo que puedan agregarse a los ya aprobados, y en caso del viario que tenga continuidad de trazado y rasantes con los ya aprobados.
 Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas

ORDENACIÓN

E:1/5000 ▲ N



LOCALIZACIÓN



Clase de suelo: **SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**
 Núcleo: **PAMPANICO**

Identificación PGOU:
SUS-7-P

Área de reporte:
AR-1

Hoja:
1058-12.02

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m2	Sistemas Generales S.G. m2	Aprovech. Medio UA / m2	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
38.070	5.563	0,781265	34.089	30.680	3.409	0
Uso Global m2	Coficiente Edificabilidad m2t / m2s	Edificabilidad máxima m2t	Densidad de Viviendas Viv / Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m2 t	Aprovech. Objetivo UAs
Residencial	-	12.625	33	126	3.788	34.089
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,33	12.625	33	126	3.788	34.089

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

- S.G ADSCRITOS: SEL-1/I: 5563 m2 (parcial)

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m2 t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Superficie m2
R. Unifamiliar AI	12.625	1,00	2,70	34.089	3.807
-	-	-	-	-	1.516
-	-	-	-	-	5.323
TOTAL	12.625	-	-	34.089	8.129

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	Plan Parcial (*)	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

OBJETIVOS

La ordenación de la zona de ampliación de suelo residencial unifamiliar de baja densidad en el manjar sur o la Carretera de Borja, con remate del mismo hasta el suelo no urbanizable, y amplio viario perimetral.

DETERMINACIONES VINCULANTES

La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en el plano, que habrán de acumularse con los correspondientes de otros planes y característcas de los señalados en planos como de carácter estructurante, los cuales contarán con anchura igual o superior a la acordada.

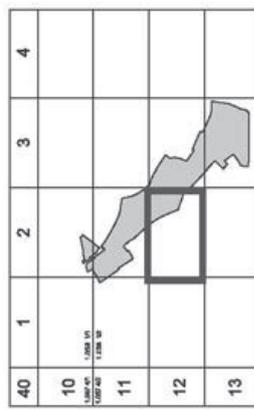
El ejemplo de la tipología de vivienda unifamiliar aislada de al menos en el 85% de total del aprovechamiento homoginizado, siendo el resto también de usos unifamiliares con o sin usos de actividades económicas en bajo.

OBSERVACIONES

S.G Adscritos: SEL-1/I: 5.563 m2 (parcial)
 Con objeto de respetar la ordenación general del PGOU, y en caso de existencia de aprobación previa de asentamiento en cualquier de las Secciones colindantes, la situación concreta de espacios libres y equipamientos señalados en el PGOU se localizarán de modo que puedan agregarse a los ya aprobados, y en caso del viario que tenga continuidad de trazado y rasantes con los ya aprobados.

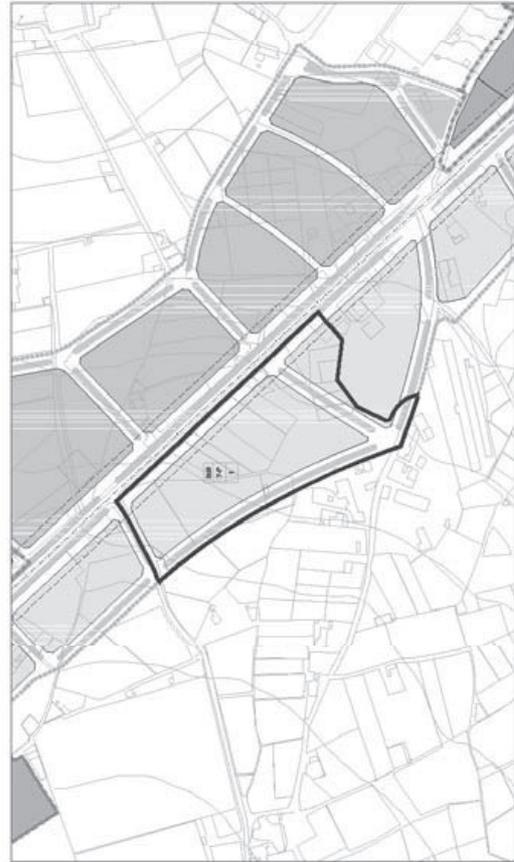
Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN

E.1/5000 N



Clase de suelo: **SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**
 Núcleo: **PAMPANICO**

Identificación PGOU:
 SUS-8-P

Área de reparto:
 AR-1

Hoja:
 1058-11,02

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m2	Sistemas Generales S.G. m2	Aprovech. Medio UA / m2	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
16.955	564	0,781265	13.687	12.318	1.369	0
Uso Global m2	Coficiente Edificabilidad m2t / m2s	Edificabilidad máxima m2t	Densidad de Viviendas Viv / Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m2 t	Aprovech. Objetivo UAs
Residencial	-	5,069	30	51	1.521	13.687
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,30	5,069	30	51	1.521	13.687

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

- S.G ADSCRITOS: SEL-1/1: 564 m2 (parcial)

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m2 t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones	Superficie m2
R. Unifamiliar AI	5,069	1,00	2,70	13.687	Espacios Libres Equipamientos	1.696 608
-	-	-	-	-	TOTAL	2.304
-	-	-	-	-	Viviendo	7.892
TOTAL	5,069	-	-	13.687		

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	Plan Parcial (*)	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

OBJETIVOS

La ordenación de la zona de ampliación de suelo residencial unifamiliar de baja densidad en el manjar sur o la Carretera de Borja, con remate del mismo hasta el suelo no urbanizable, y amplio viario perimetral.

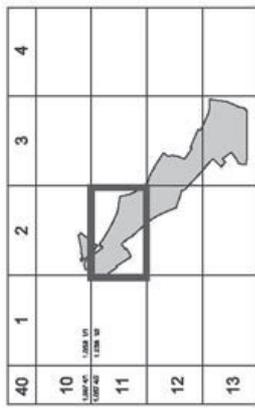
DETERMINACIONES VINCULANTES

La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en el plano, que habrán de acumularse con los correspondientes del sector y de las parcelas de los valores señalados en planos como de El trazado y caracterización de los valores señalados en planos como de carácter estructural, los cuales continúan con anterioridad o superior a la actualada.
 El ejemplo de la tipología de vivienda unifamiliar aislada de al menos en el 85% de total del aprovechamiento homoginizado, siendo el resto también de usos unifamiliares con o sin uso de actividades económicas en bajo.

OBSERVACIONES

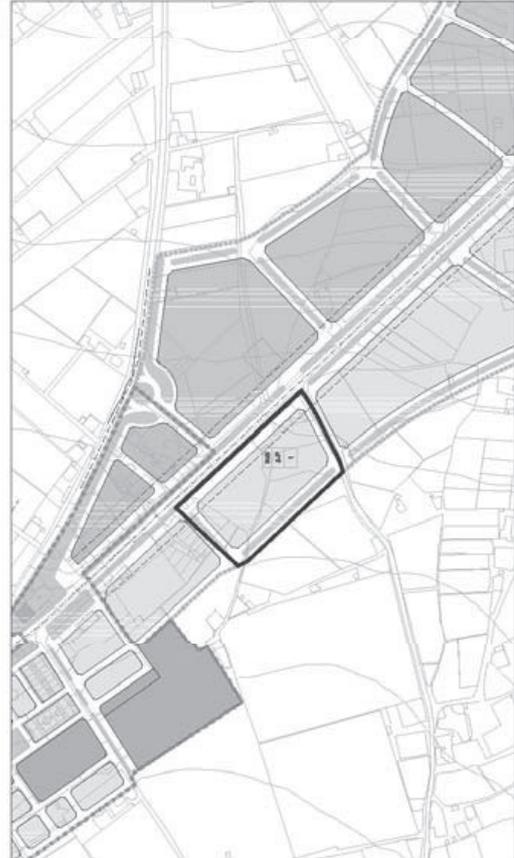
S.G Adscritos: SEL-1/1: 564 m2 (parcial)
 Con objeto de respetar la ordenación general del PGOU, y en caso de existencia de encajonamiento en cualquiera de los Sectores colindantes, la situación concreta de espacios libres y equipamientos señalados en el PGOU se localizarán de modo que pudieran agregarse a los ya aprobados, y en caso del viario que tenga continuidad de trazado y rasantes con los ya aprobados.
 Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN

E:1/5000 N



Clase de suelo: **SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**
 Núcleo: **PAMPANICO**

Identificación PGOU:
 SUS-9-P

Área de reparto:
 AR-1

Hoja:
 1058-11.02

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m2	Sistemas Generales S.G. m2	Aprovech. Medio UA/m2	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
11.728	670	0,781265	9.686	8.718	969	0
Uso Global m2	Coficiente Edificabilidad m2t / m2s	Edificabilidad máxima m2t	Densidad de Viviendas Viv / Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m2 t	Aprovech. Objetivo UAs
Residencial	-	3.587	31	36	1.076	9.686
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,31	3.587	31	36	1.076	9.686

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

- S.G ADSCRITOS: SEL-11t: 670 m2 (parcial)

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m2 t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones Superficie m2
R. Unifamiliar AI	3.587	1,00	2,70	9.686	Espacios Libres 431
-	-	-	-	-	Equipamientos 1.604
-	-	-	-	-	TOTAL 4.145
TOTAL	3.587	-	-	9.686	Viviendo -

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	Plan Parcial (*)	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

OBJETIVOS

La ordenación de la zona de ampliación de suelo residencial unifamiliar de baja densidad en el margen sur de la Carretera de Borja, con remate del mismo hasta el suelo no urbanizable, y amplio viario perimetral.

DETERMINACIONES VINCULANTES

La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en el plano, que habrán de acumularse con los correspondientes del sector y/o parcelas de los valores señalados en planos como de carácter estructural, los cuales contarán con anchura igual o superior a la acordada.

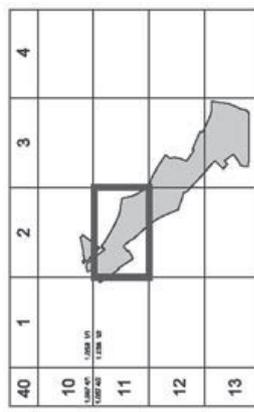
El empleo de la tipología de vivienda unifamiliar aislada de al menos en el 85% de total del aprovechamiento homoginizado, siendo el resto también de usos unifamiliares con o sin uso de actividades económicas en bajo.

OBSERVACIONES

S.G Adscritos: SEL-11t 670 m2 (parcial)
 Con objeto de respetar la ordenación general del PGOU, y en caso de existencia de encajonamiento previo de planeamiento en cualquiera de los Sectores colindantes, la situación concreta de los espacios libres y equipamientos señalados en el PGOU se localizarán de modo que pudieran agregarse a los ya aprobados, y en caso del viario que tenga continuidad de trazado y rasantes con los ya aprobados.

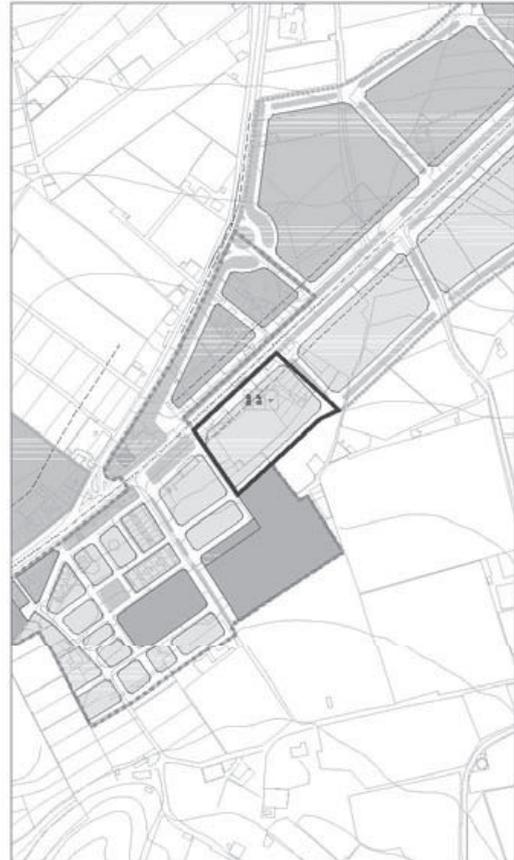
Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN

E:1/5000 N



Clase de suelo:
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
Núcleo: PAMPANICO

Identificación PGOU:
SUS-10-P

Área de reparto:
AR-1

Hoja:
1088-10/02.11/02

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m2	Sistemas Generales S.G. m2	Aprovech. Medio UA / m2	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
17.740	-	0,781265	13.860	12.474	1.386	0
Uso Global m2	Coficiente Edificabilidad m2t / m2s	Edificabilidad máxima m2t	Densidad de Viviendas Viv / Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m2 t	Aprovech. Objetivo UAs
Residencial	-	7.295	41	73	2.188	13.860
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,41	7.295	41	73	2.188	13.860

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

--

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m2 t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones	Superficie m2
R.Plurifamiliar C3	7.295	1,00	1,90	13.860	Espacios Libres Equipamientos	1.460 730
-	-	-	-	-	TOTAL	2.190
-	-	-	-	-	Vuルト	-
TOTAL	7.295	-	-	13.860		

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	Plan Parcial (*)	5º año
Sistema de Actuación	Compensación	6,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

OBJETIVOS

La ordenación de la zona de ampliación de suelo para usos residenciales en Pampánico al norte de la Carretera de Biergi.

DETERMINACIONES VINCULANTES

Los retrancos de la edificación a l arista exterior de la explanación de la carretera de Pampánico establecidos en 50 m por la Administración Autonómica.

OBSERVACIONES

El desarrollo de éste sector queda condicionado al informe prescriptivo y vinculante del organismo titular de la carretera A-365, respecto de su conexión con ésta, de acuerdo con la Orden Ministerial de 16/12/87.
Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

ORDENACIÓN

E:1/5000 N



LOCALIZACIÓN



REVISIÓN ADAPTACIÓN P.G.O.U. DE EL EJIDO.

ENSENADA DE SAN MIGUEL

SUST-1-SM
SUST-2-SM
SUST-3-SM
SUST-4-SM
SUST-5-SM

Clase de suelo: **SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO EN TRANSICIÓN**
 Núcleo: **ENSENADA DE SAN MIGUEL**

Identificación P.G.O.U.: **SUST-1-SM**

Área de reparto: **AR-1**

Hoja:
 1038-31/2, 31/3, 32/2, 3/3

Ámbito con ordenación Aprobada Definitivamente e incluyen en el documento V. 2 Fichas de suelo urbanizable con ordenación aprobada.

OBJETIVOS

La ordenación de la ampliación de su uso para uso global turístico en la zona Esta de Guardias Viejas, en unidades edificadas linealmente con espacios libres, con remate del mismo hasta el nivel no urbanizable, y amplio viario perimetral.

La configuración de la circunvalación norte de Guardias Viejas.

La dotación del paseo marítimo en continuidad con el procedente de Almatraz.

DETERMINACIONES VINCULANTES

La línea de edificación señalada por el número de protección desde la línea de zona marítimo terrestre. La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalado en los planos, que habrán de acumularse con los correspondientes del sector colindante. El trazado y características de los viarios señalados en planos como de carácter estructural, los cuales contarán con anchura igual o superior a la acordada. Los usos de uso global turístico establecidos en la superficie señalada, no podrán ser objeto de explotación económica, industrial, o cualquier otra homóloga. Se reservará un mínimo del 20% de la superficie edificada total del sector para uso Hotelero.

OBSERVACIONES

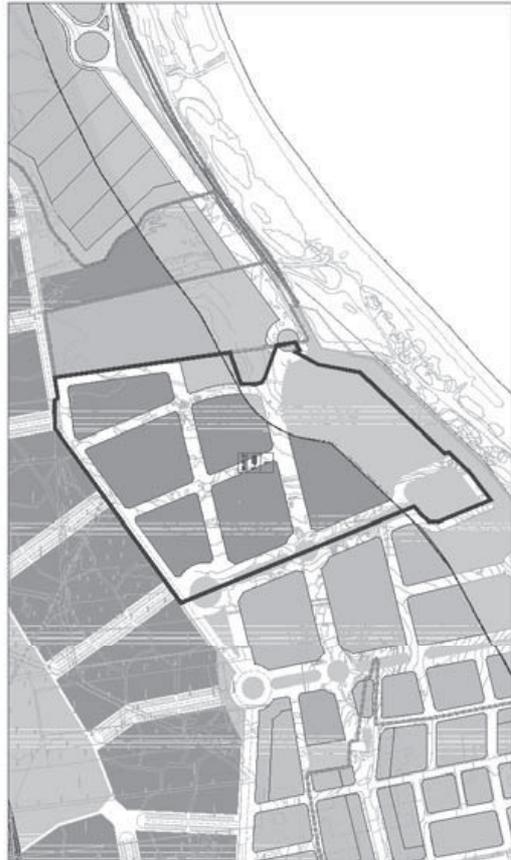
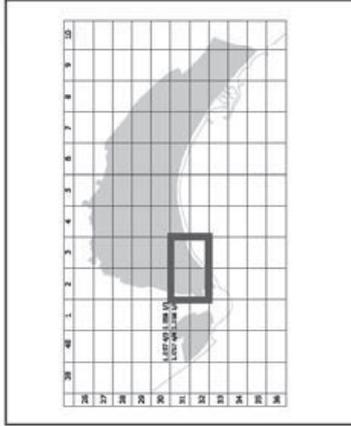
S.G. incluidos: SEL-7-1-SM/1: 5.569 m² (total) y SEL-8-1-SM/1: 1.425 m²/S.G. adscritos: SEL-4/1: 11975 m² (total) y SEL-2/1: 1.185 m² (parcial).
 Será obligación de los promotores del sector el encauzamiento del cauce público de aguas que atraviesa desde en Norte, con dimensionado suficiente para ejecutar las procedencias de la canalizaciones y las propias del sector, así como impulsar las aguas residuales hasta la estación elevadora que le indique el Ayuntamiento en cada caso.

Con objeto de respetar la ordenación general del P.G.O.U., se dará continuidad al Viario procedente del suelo consolidado contiguo, y en caso de extensión de aprobación previa de planeamiento, cualquier de los sectores colindantes, la situación concreta de los espacios libres y/o equipamientos señalados en el P.G.O.U. se localizarán de modo un puñal agregarse a los ya aprobados, y en el caso del viario que tenga continuidad de trazado y masantes con los ya aprobados.

ORDENACIÓN

E:1/5000 N

LOCALIZACIÓN



Clase de suelo: **SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**
 Núcleo: **ENSENADA DE SAN MIGUEL**

Identificación P.G.O.U.:
SUST-2-SM

Área de reparto:
AR-1

Hoja:
1058-32/2.332

Ámbito con ordenación Aprobada Definitivamente e incluyen en el documento V. 2 Fichas de suelo urbanizable con ordenación aprobada.

OBJETIVOS

La ordenación de la ampliación de su uso para uso global turístico en la zona Esta de Guardias Viejas, en unidades edificadas linealmente con espacios libres, con remate del mismo hasta el nivel no urbanizable, y amplio viario perimetral.

La configuración de la circunvalación Norte de Guardias Viejas. La dotación del paseo marítimo en continuidad con el procedimiento de Almería.

DETERMINACIONES VINCULANTES

La línea de edificación señalada por el estudio de protección desde la línea de zona marítimo terrestre. La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos, que habrán de acumularse con los correspondientes del sector colindante. El trazado y características de los viiles señalados en planos como de carácter estructural, los cuales contarán con anchura igual o superior a la acordada. Los usos de uso global turístico establecidos en la superficie señalada, no podrán ser objeto de explotación por separado, sino que deberán ser homogéneos. Se reservará un mínimo del 20% de la superficie edificada total del sector para uso Hotelero.

OBSERVACIONES

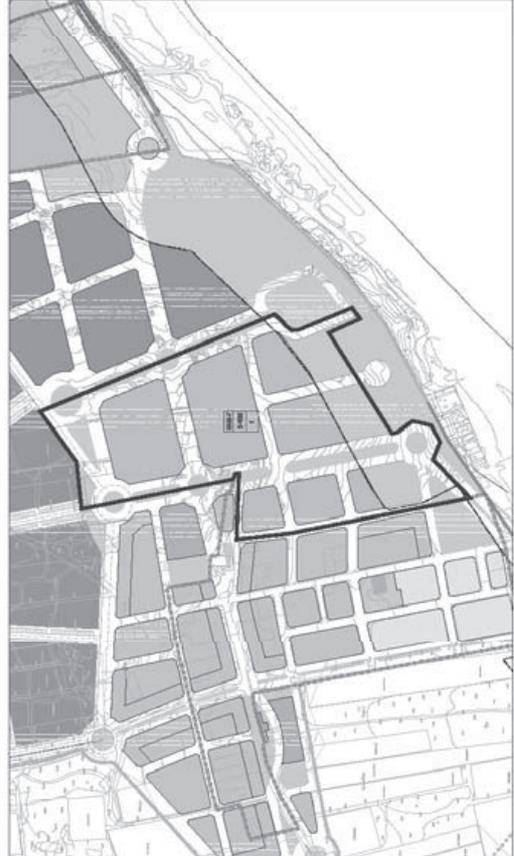
S.G. incluído: SEI-7.2-SM/2: 13784 r2 (total) / S.G. adscritos: SGC-SMB/1/2: 4.503 m² (parcial).

Señal obligación de los promotores de sector el encaminamiento del cauce público de aguas que afluyen desde el Norte, con dimensionado suficiente para evacuar las precipitaciones de la canca receptora y las propias del sector, así como impulsar las aguas residuales hasta la estación elevadora que le indique el Ayuntamiento en cada caso.

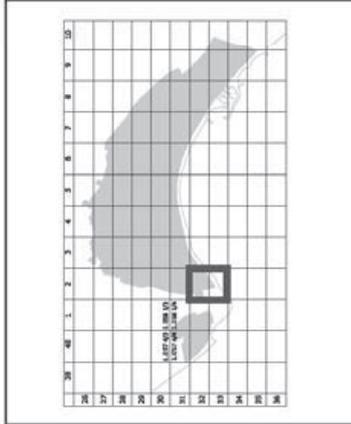
Con objeto de respetar la ordenación general del P.G.O.U., se dará continuidad al viario procedente del suelo consolidado contiguo, y en caso de existencia de aprobación previa de planeamiento en cualquier de los sectores colindantes, la situación concreta de los espacios libres y/o equipamientos señalados en el P.G.O.U. se localizarán de modo que puedan integrarse a los ya aprobados, y en el caso del viario que tenga continuidad de trazado y resarirse con los ya aprobados.

ORDENACIÓN

E:1/5000 N



LOCALIZACIÓN



Hojas:
1057-31/40, 32/40, 33/40
1058-32/1, 33/2

Área de reparto:
AR-1

Identificación P.G.O.U. :
SUST-3-SM

Clase de suelo:
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
Núcleo: ENSENADA DE SAN MIGUEL

Ámbito con ordenación Aprobada Definitivamente e incluyen en el documento V. 2 Fichas de suelo urbanizable con ordenación aprobada.

OBJETIVOS

La ordenación de la ampliación de su uso para uso global turístico en la zona Sureste de Pratsillo al Mar.
La configuración del eje Este-Oeste y Norte-Sur desde la carretera de Balears al nudo de acceso Oeste de Pratsillo al Mar.

DETERMINACIONES VINCULANTES

La línea de edificación señalada por el estudio de protección desde la línea de zona marítimo terrestre. Localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos, que habrán de acumularse con los correspondientes del sector colindante. El trazado y características de los viiles señalados en planos como de carácter estructural, los cuales contarán con anchura igual o superior a la acordada. Los techos de uso global turístico establecidos en la superficie señalada, no podrán ser utilizados para otros usos que no sean los previstos en el presente homogeneización. Se reservará un mínimo del 20% de la superficie edificada total del sector para uso Hotelero.

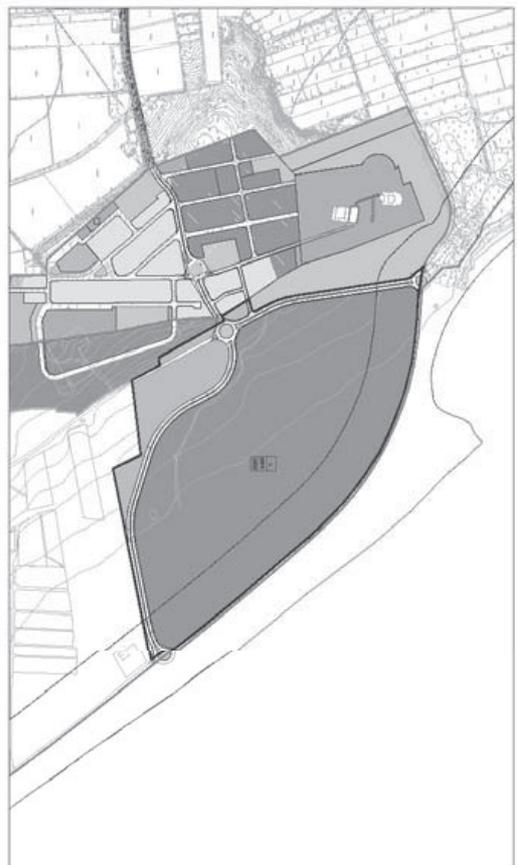
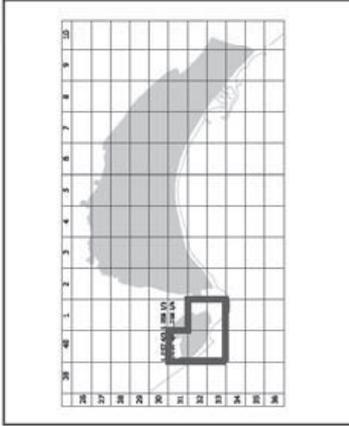
OBSERVACIONES

S.G. Adscritos: SGC-SIMB/I/2: 13.377 parcelas), SGC-SIMB/II/2: 6.148 m2 (total), SEL-4/2:55.630 m2 (total), y SEL-2/II: 6.276 m2.
Será obligación de los promotores del sector impulsar la aguas residuales hasta la estación elevadora que le indique el Ayuntamiento en cada caso.
Con objeto de respetar la ordenación general del P.G.O.U. se dará continuidad al viario procedente del suelo consolidado contiguo, y en caso de existencia de aprobación previa de planeamiento en cualquiera de los sectores colindantes, la situación concreta de los espacios libres y/o equipamientos señalados en el P.G.O.U. se localizará de modo que puedan agregarse a los ya aprobados, y en el caso del viario que tenga continuidad de trazado y rasante se con los ya aprobados.

ORDENACIÓN

E:1/10000

LOCALIZACIÓN



Clase de suelo: **SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO EN TRANSICIÓN**
 Núcleo: **ENSENADA DE SAN MIGUEL**

Identificación P.G.O.U.: **SUST-4-SM**

Área de reparto: **AR-1**

Hoja:
 1057/ 31/40, 32/40

Ámbito con ordenación Aprobada Definitivamente cuyas determinaciones e incluyen en el documento V. 2 Fichas de suelo urbanizable con ordenación aprobada.

OBJETIVOS

La ordenación de la ampliación de su uso para uso global turístico en la zona Sureste de Paraiso al Mar.

La configuración del eje Norte-Sur asta el nudo de acceso Oeste de Paraiso del Mar.

DETERMINACIONES VINCULANTES

La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos, que habrán de acoplarse con los correspondientes del sector colindante. El trazado y características de los Vialles señalados en planos como de carácter estructurares, los cuales contarán con anchura igual o superior a la acotada.

Los techos de uso global turístico están limitados a la superficie señalada, no pudiendo sobrepasarse mediante oración por medio de construcciones subterráneas, un mínimo del 20% de la superficie edificada total del sector para uso Hotelero.

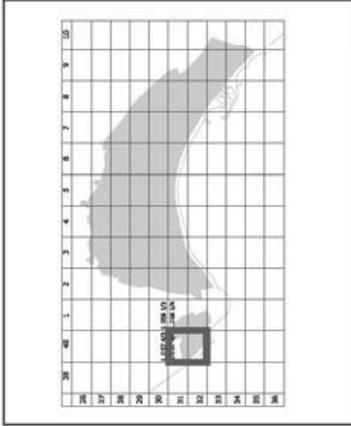
OBSERVACIONES

S.G. Adscripción: SEL-2/1113.263 m² (parcela)

Será obligación de los promotores del sector impulsar la estación elevadora que le indique el Ayuntamiento en cada caso.

Con objeto de respetar la ordenación general del P.G.O.U., se dará continuidad al viario procedente del suelo consolidado contiguo, y en caso de existencia de aprobación previa de planeamiento en cualquiera de los sectores colindantes, la situación concreta de los espacios libres y/o equipamientos señalados en el P.G.O.U. se localizarán de modo que puedan agregarse a los ya aprobados, y en el caso del viario que tenga continuidad de trazado y rasante con los ya aprobados.

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN

E:1/5000 N



Clase de suelo: **SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO EN TRANSICIÓN**
 Núcleo: **ENSENADA DE SAN MIGUEL**

Identificación P.G.O.U.:
SUST-5-SM

Área de reparto:
AR-1

Hoja:
1086-3/1.3, 32/3

Ámbito con ordenación Aprobada Definitivamente cuyas determinaciones e incluyen en el documento V. 2 Fichas de suelo urbanizable con ordenación aprobada.

OBJETIVOS

La ordenación de la ampliación de su uso para uso global turístico en la zona Este de Guardias Viejas, y rematado del mismo hasta el sustrato urbanizable. La dotación del paseo marítimo en continuidad con el procedimiento de Almisémar.

DETERMINACIONES VINCULANTES

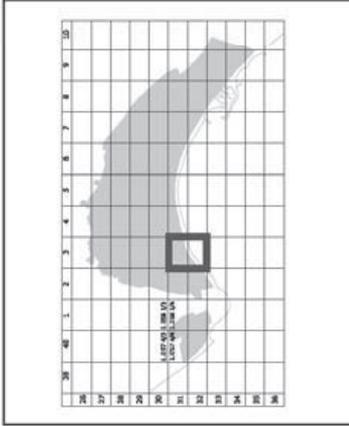
La línea de edificación señalada por el umbral de protección desde la línea de zona marítimo terrestre. Localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalado en los planos, que habrán de acumularse con los correspondientes del sector colindante. El trazado y características de los viiles señalados en planos como de carácter estructural, los cuales contarán con anchura igual o superior a la acordada. Los usos de uso global turístico establecidos en la superficie señalada, no podrán ser objeto de explotación económica, ni de actividades de explotación. Se reservará un mínimo del 20% de la superficie edificada total del sector para uso Hotelero.

OBSERVACIONES

Se será obligada de los promotores a dotar el encauzamiento del cauce público de aguas que atraviesa desde el Norte, con dimensiones suficiente para evacuar las precipitaciones de la cuenca captadora y las propias del sector, así como impulsar las aguas residuales hasta la estación elevadora que le incluye el Ayuntamiento en cada caso.

Con objeto de respetar la ordenación general del P.G.O.U., se dará continuidad al viario procedente del suelo consolidado contiguo, y en caso de existencia de aprobación previa de planeamiento en cualquiera de los sectores colindantes, la situación concreta de los espacios libres y/o equipamientos señalados en el P.G.O.U. se localizará de modo que puedan agregarse a los ya aprobados, y en el caso del viario que tenga continuidad de trazado y rasante se con los ya aprobados.

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN

E:1/5000 N



REVISIÓN ADAPTACIÓN P.G.O.U. DE EL EJIDO.

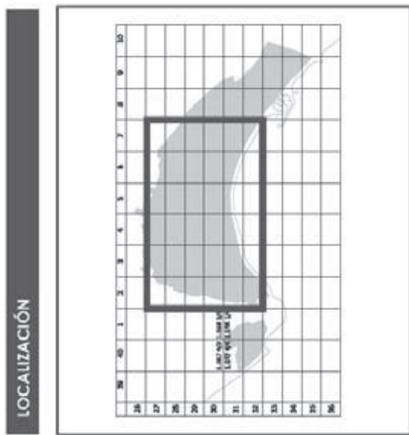
ENSENADA DE SAN MIGUEL-ALCOR

SUD-1-ESM

SUD-1-ESM

Clase de suelo: **SUELO URBANIZABLE ORDENADO** Núcleo: **ENSERADA DE SAN MIGUEL ALCOR** Identificación PGOU: **SÚO-1-ESM** Área de reparto: **AR-ESM** Hoja: **1058**

CALIFICACIÓN PORHORIZADA	SUP.SUELO n.º2	SUP. EDIFICABLE m2	COEF. EDIFICABILIDAD m2/m2n.º2	IUP. TECHO m2L	SUELO DOTACIONAL m2	ZONAS VERDES m2	EQUIPAMIENTO m2	VIARIO LOCAL	Nº DE VIVIENDAS	PLAZAS DE APARCAMIENTO
A) RESIDENCIAL	2.598,038	1.270.440,28		1.145.157,22	912.128,06	641.567,23	270.560,83	415.489,66	11.452	10.10
A.1) RESIDENCIAL EN LADERA RSM3	765,497	347.432,06		215.140,63	265.497,30	183.013,47	82.483,83	132.567,64	2.151	3,40
RSM.1 S.1	131,901	30.097,01	0,55	16.993,36	22.433,49	19.830,49	9.603,05	32.393,49	170	609
RSM.1 S.2	115,161	66.441,00	0,55	37.642,54	27.458,16	15.775,16	6.663,00	24.251,84	376	748
RSM.1 S.3	172,120	78.213,00	0,55	43.017,15	37.863,43	15.444,00	39.399,57	39.399,57	430	697
RSM.1 S.4	131,582	39.625,02	0,55	21.783,76	62.205,62	41.931,62	20.254,00	29.751,36	218	552
RSM.1 S.5	84,753	28.213,00	0,55	15.517,15	45.016,76	32.396,63	17.811,83	11.531,24	155	215
RSM.1 S.6	106,437	48.929,02	0,7657	38.872,80	46.845,74	15.307,00	12.662,24	359	476	
RSM.1 S.7	23,533	15.937,00	0,7657	12.521,93	5.028,10	3.557,10	1.371,00	2.567,50	125	153
A.2) RESIDENCIAL EN MANZANA RSM1	1.123,477	633.491,65		694.884,62	330.213,10	237.522,10	92.691,00	199.772,27	6.949	4,78
RSM.1 S.8	209,525	88.133,87	1,0	88.133,87	70.124,95	50.434,95	19.690,00	25.070,18	881	966
RSM.1 S.9	275,788	105.362,01	1,4286	37.422,86	69.231,27	50.007,27	19.274,00	23.394,72	374	466
RSM.1 S.10	175,747	29.800,00	1,4286	36.857,14	40.921,00	29.814,00	11.107,00	26.177,00	817	910
RSM.1 S.11	292,242	26.927,00	1,4286	39.467,14	77.905,96	57.893,96	20.012,00	57.748,05	1332	1238
RSM.1 S.12	220,175	23.418,00	1,4286	33.454,29	72.029,92	49.371,92	22.658,00	25.382,32	819	668
RSM.1 S.13	75,076	9.878,78	1,1	10.584,41	27.737,16	18.918,16	8.819,00	9.022,82	213	270
RSM.2 S.14	75,932	15.900,00	0,75	11.925,00	53.057,05	35.759,05	17.293,00	6.979,93	106	34
RSM.2 S.15	71,919	37.448,00	0,75	28.086,00	19.789,37	12.894,37	8.007,00	14.894,65	119	232
RSM.2 S.16	118,579	66.690,00	0,75	50.010,00	27.247,13	19.218,13	8.011,00	24.599,87	388	388
RSM.2 S.17	139,480	43.712,00	0,75	33.712,00	88.470,94	62.055,94	28.414,00	34.705,85	550	550
RSM.2 S.18	231,160	81.712,00	0,75	59.827,99	101.122,91	73.304,91	20.728,00	31.156,52	580	764
RSM.2 S.19	46,103,25	46.103,25	1,1	49.396,34	101.122,91	73.304,91	20.728,00	31.156,52	494	
B) HOTELERO	162.149,57	134.482,02		302.807,04	19.384,62	19.384,62		8.272	250	
HOTELERO										
HOTEL DEL GOLF	48.367,00	44.256,36	2,25	99.578,81	4.110,64	4.110,64				
HOTEL DEL CANAL	55.265,70	16.688,00	2,25	103.481,62	923,98	9.233,98				
HOTEL DEL ALGOR	38.516,97	44.243,74	2,25	99.849,41	6.000	6.000				
C) TERCIARIO	85.494,53	73.049,45		65.227,02	5.360,24	5.360,24		7.884,84	750	
TERCIARIO										
TERCIARIO PONIENTE	22.731,24	20.799	1,0	20.799,35	1931,89	1931,89				
TERCIARIO LEVANTE	18.298,00	16.688,00	1,0	16.688,00	1550	1550				
TERCIARIO ALGOR	22.427,94	15.338	0,49	7.515,67	1878,35	1878,35				
TERCIARIO SUR	21.102,35	20.274	1,0	20.274,00	1878,35	1878,35				
D) INCLUIDOS EN SUBSECTORES	162.927,42				19.597,62	19.597,62		143.339,80	302.607	20,00%
ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS	162.927,42				19.597,62	19.597,62		143.339,80	302.607	20,00%
TOTAL SECTOR	3.008.629,52	1.477.981,75	0,502884	1.512.991,27	956.460,54	685.899,71	270.560,83	574.187	11.110	
SISTEMAS GENERALES	2.971.814,81				2.602.415,93	2.444.398,11	158.017,82	359.398,88	2.809	
S.G. ALGOR	1.072.744,40				1.034.539,58	965.511,12	69.028,46	38.204,82	17.899,35	640
S.G. CANAL	697.359,71				684.453,35	593.483,99	89.989,36	318.347,00	2.250	
S.G. VIARIO	318.294,70				863,23	863,23				
S.G. GOLF	893.420,00				863,23	863,23				
TOTAL ACTUACIÓN S.G INCLUIDOS	5.980.444,33			1.512.991,27	3.558.876,47	3.130.297,82	428.578,65	943.566,31	14.000	



DISTRIBUCIÓN SUELO		(m ²)
SUELO TOTAL ACTUACIÓN (SG INCLUIDOS)		5.980.444,33
Sistemas Generales S.G.		2.971.814,81
SUELO SECTOR		3.008.629,52
Suelo hotelero		147.789,75
Suelo terciario		85.494,54
(Zonas Verdes y Equipamientos)		665.800
- Zonas Verdes		270.663,83
- Equipamientos		395.136,17
Vuelo Local		574.187

DISTRIBUCIÓN EDIFICABILIDAD		(m ²)
TECHO EDIFICABLE MÁXIMO		1.512.991,27
TECHO EDIFICABLE DEL SECTOR		1.512.991,27
A) RESIDENCIAL		1.145.157
- Libre		800.266
- VPO		344.891
Densidad de vivienda		35,06 viviendas
B) TERCIARIO		65.227
C) HOTELERO		302.607
		20,00%

Hoja:
1058

Área de reparto:
AP-ESM 1

Identificación PGOU:
SUO-1-ESM

Clase de suelo:
SUELO URBANIZABLE ORDENADO
Núcleo: ENSENADA DE SAN MIGUEL



REVISIÓN ADAPTACIÓN P.G.O.U. DE EL EJIDO.

SAN AGUSTÍN

SUS-1-SA
SUST-2-SA
SUNS-3-SA

Fichas de los Sectores en suelo urbanizable

Ayuntamiento de El Ejido

Clase de suelo:
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
Núcleo: SAN AGUSTÍN

Identificación P.G.O.U.:
SUS-1-SA

Área de reporte:
AR-1

Hoja:
1058-29/19, 30/19, 30/20, 31/19, 31/20

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m2	Sistemas Generales S.G. m2	Aprovech. Medio UA / m2	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
187.438	33.106	0,781265	172.303	155.073	17.230	0
Uso Global m2	Coefficiente Edificabilidad m2t / m2s	Edificabilidad máxima m2t	Densidad de Viviendas Viv / Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m2 t	Aprovech. Objetivo UAs
Residencial	-	108.000	58	1.080	32.400	172.303
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,58	108.000	58	1.080	32.400	172.303

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

- S.G INCLUIDOS: SEL 19041 m2 S.G.V. 14065 m2

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m2 t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones Espacios Libres Equipamientos TOTAL Vivienda	Superficie m2
R.Plurifamiliar EA	63.267	1,03	1,23	80.153	22.200	
R. Unifamiliar Ciz2	44.733	1,03	2,00	92.150	13.794	
-	-	-	-	-	35.994	
-	-	-	-	-	87.784	
TOTAL	108.000	-	-	172.303		

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	Plan Parcial (*)	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

OBJETIVOS

La ordenación de la ampliación de suelo en la zona este de San Agustín, y remate del mismo hasta el suelo no urbanizable, en unidades nucleadas literalmente con dotaciones de espacios libres y equipamientos, y amplio viño perimetral.

DETERMINACIONES VINCULANTES

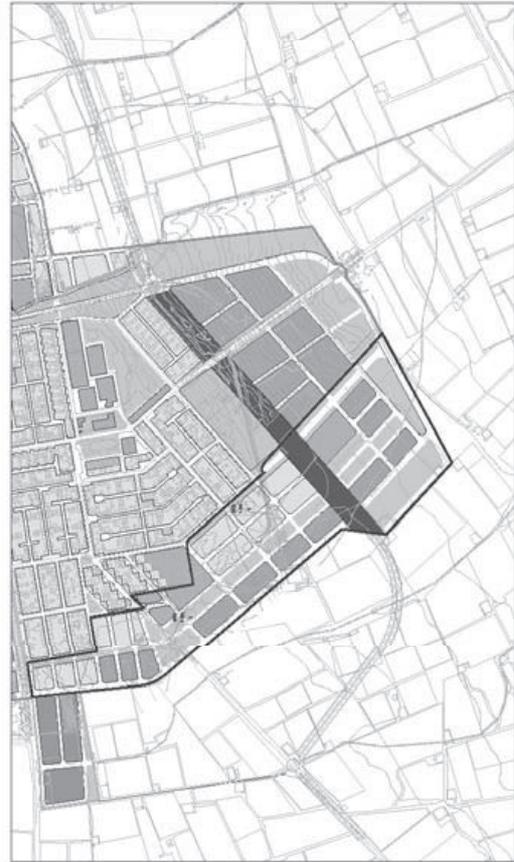
- La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos, que habrán de acumularse con los correspondientes del sector colindante.
- El trazado y características de las vías señaladas en planos como de carácter estructural, los cuales contarán con anchura igual o superior a la adscrita.
- La calificación pormenorizada "cobertura 2" no podrá alterarse en el planeamiento de desarrollo.
- El coeficiente de ponderación por tipología para la edificación abierta se establece para los nuevos suelos clasificados en 1.23
- La altura máxima permitida es de B1a+2+Alco

OBSERVACIONES

- S.G. incluidos SEL 19041/ m2 /S.G.V. 14.065 m2
- La ordenación configura el viño de enlace del Alcor que se modificaba su trazado, adaptándolo a la estructura urbana preexistente. Se ha calificado todo el suelo colindante con el Poblado de Cobertura como COL.2, transición entre aquel y los nuevos desarrollos.
- Se establece un coeficiente de homogeneización específico para el S.U.S. 1 SA de 1,34
- La altura de edificación máxima de Edificación Plurifamiliar es de B1a+2 PLANTAS+ATICO
- Este sector se puede elevar respecto dos unidades de edificación concreta sensiblemente con el SUS-1-SA del P.G.O.U. 2011 y con la posterior ampliación de esta revisión.

ORDENACIÓN

E:1/10000



Clase de suelo: **SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO EN TRANSICIÓN**
 Núcleo: **SAN AGUSTÍN**

Identificación PGOU:
SUST-2-SA

Área de reparto:
AR-1

Hoja:
1058-29/19

Ámbito con ordenación Aprobada Definitivamente e incluyen en el documento V. 2 Fichas de suelo urbanizable con ordenación aprobada.

OBJETIVOS

La ordenación de la ampliación de suelo en la zona este de San Agustín, y remata del mismo hasta el suelo no urbanizable, en unidades nucleadas linealmente con dotaciones de espacios libres y equipamientos, y amplio viario perimetral.

DETERMINACIONES VINCULANTES

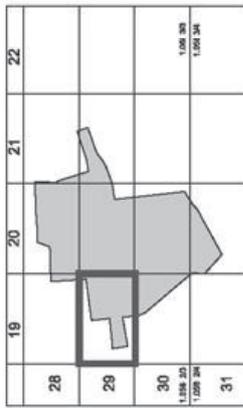
La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos, que habrán de acumularse con los correspondientes del sector colindante.
 El trazado y características de los viarios señalados en planos como de carácter estructural, los cuales contarán con anchura igual o superior a la indicada.

OBSERVACIONES

S.G. adscritos: SEL-2(I): 7.060 m² (proa)
 Con objeto de respetar la ordenación general del PGOU, se dará continuidad al viario procedente del suelo consolidado contiguo, en caso de existencia de proyección previa de planes de ordenación de suelo urbano (PGOU) y de suelo urbanizable (PGOU-U) en el caso del viario que larga continuidad de trazado y rasantes con los ya aprobados. En este sentido se considerará compatible, en las manzanas que dan fachada a la calle de Robaquillas de Mir, la ordenanza Residencial en tipología Unifamiliar.
 Colortización: 2, con la de Actividades Económicas en tipología AE_2

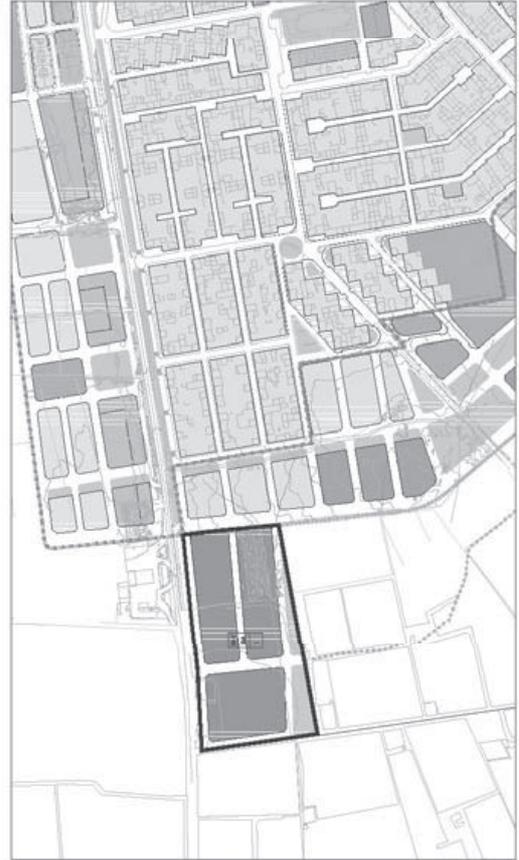
Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN

E:1/5000 N



Clase de suelo: **SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO**
 Núcleo: **SAN AGUSTÍN**

Identificación PGOU:
SUNS-3-SA

Área de reparto:

Hoja:
 1058-28/19, 28/20, 28/21, 29/19, 29/20

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Art. 10.1.A.e

Superficie del ámbito	157.549 m2
Usos Incompatibles	Residencial-Turístico Actividades Económicas
Condiciones de Sectorización	Sector único
Disposición en el territorio	Completamiento del núcleo de San Agustín en su borde Norte
Disposición de los Sistemas Generales	Espacios libres en disposición lineal en el borde del Suelo No Urbanizable

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

- S.G. INCLUIDOS: 10% de la superficie el ámbito

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA Art. 10.2.A.e

Normativa de aplicación	Suelo No Urbanizable de carácter Natural o Rural
-------------------------	--

DESARROLLO

Planeamiento	Plan de Sectorización Fran Parcial
--------------	---------------------------------------

OBJETIVOS

La ordenación de la ampliación de suelo en la zona norte de San Agustín, y remate del mismo hasta el suelo no urbanizable, en unidades nucleares e investigación dotaciones de espacios libres y equipamientos, y amplio valor patrimonial.

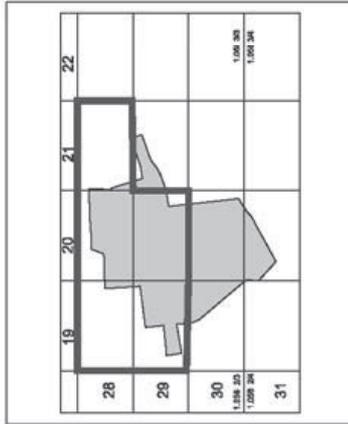
DETERMINACIONES VINCULANTES

- Desarrollo como sector único
 - Sistema General de espacios libres en borde con suelo no urbanizable

OBSERVACIONES

El ámbito de Suelo Urbanizable No Urbanizable, forma parte de la ordenación integral del núcleo de San Agustín, completando los equipamientos situados al norte, formalizando el conflicto con los suelos no urbanizables.

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN

E:1/5000 N



REVISIÓN ADAPTACIÓN P.G.O.U. DE EL EJIDO.

AVENIDA DE LA COSTA

SUO-AC-01
SUO-AC-02
SUO-AC-03
SUO-AC-04
SUO-AC-05
SUO-AC-06
SUO-AC-07
SUO-AC-08
SUO-AC-09
SUO-AC-10
SUO-AC-11
FICHA RESUMEN

Fichas de los Sectores en suelo urbanizable

Ayuntamiento de El Ejido

Clase de suelo: **SUELO URBANIZABLE ORDENADO** / Área de reparto: **AVENIDA DE LA COSTA**
 Núcleo: **AVENIDA DE LA COSTA** / Identificación PGOU: **SUO-1-AC**
 Hoja: **19/6_20/6**

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector	Sistemas Generales	Aprovech. Medio	Aprovech. Objetivo	Aprovech. Subjetivo	Aprovech. Cesión 10%	Exceso Aprovech.
m ²	m ²	UA / m ²	UAs	UAs	UAs	UAs
147.402	131.077	0,771880	214.952	193.457	21.495	

Uso Global	Coefficiente Edificabilidad máxima	Densidad de Viviendas	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O.	Aprovech. Objetivo
m ²	m ² / m ² s	Viv / Ha		m ² t	Uas
Actividades Económicas AC	-	79.611,90	-	-	214.952
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
TOTAL	1,00	79.611,90	-	-	214.952

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

- Sistema General : Loc Artos.....219.005,00 m²
 - Sistema General : Equip.Comunitario.....72.951,63 m²
 - Sistema General : Vial Intermedio.....156.915,54 m²
- TOTAL SG 449.472,23 m²**

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima	Coef.T tipología	Coef.U uso	Coef.L localiz.	Aprovech. Uas	Dotaciones	Superficie m ²
Act. Econ. AE AC-1	79.612	1,50	2,00	0,90	214.952	Espacios Libres	14.740,28
-	-	-	-	-	-	Equipamientos	6.649,70
-	-	-	-	-	-	TOTAL	21.389,98
TOTAL	79.612				214.952	Vial	46.399,40

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Prazos
Planeamiento	Ordenado P.G.O.U.	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

OBJETIVOS

Dotar de suelo adecuado en accesibilidad y condiciones de urbanización, a las actividades económicas del municipio, especialmente las vinculadas a la producción, servicios y comercialización de las producciones agrícolas.

DETERMINACIONES VINCULANTES

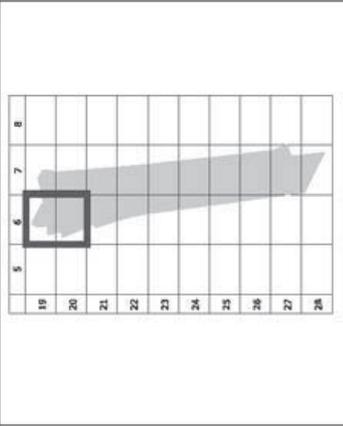
Las establecidas en la ordenación incluida en el P.G.O.U.

OBSERVACIONES

Los suelos urbanos no consolidados incluidos en el sector, no incluidos en las unidades de Ejecución, participarán en los costes de urbanización de la unidad de ejecución, conforme a lo establecido en la Normativa. En este sector se encuentra SUNC EX-1 con una superficie de 60.434m² de suelo y 60.434m² de aprovechamiento objeto.

Los sistemas Generales Adscritos se determinarán expresamente por el Ayuntamiento en el trámite de aprobación de la unidad de Ejecución e iniciativa del Sistema de acuerdo con sus prioridades.

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN

E:1/5.000 N



Clase de suelo:
SUELO URBANIZABLE ORDENADO
Núcleo: AVENIDA DE LA COSTA

Identificación P.G.O.U.:
S.UO-2-AC

Área de reparto:
AVENIDA DE LA COSTA

Hoja:
20/6, 21/6, 21/7, 22/6, 22/7

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m2	Sistemas Generales m2	Aprovech. Medio UA / m2	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
306.107	1.448	0,771880	235.160	211.644	23.516	1.118
Uso Global m2	Coeficiente Edificabilidad m2t / m2s	Edificabilidad máxima m2t	Densidad de Viviendas Viv / Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m2 t	Aprovech. Objetivo UAs
Actividades Económicas AC	-	134.903,06	-	-	-	235.160
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,679426	134.903,06	-	-	-	235.160

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

- Sistema General : Los Arbos.....219.605,06 m2
 - Sistema General : Equip.Comunitario.....72.951,63 m2
 - Sistema General : Vial Intermedio.....156.915,54 m2
TOTAL SG 449.472,23 m2

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m2 t	Coef.T tipología	Coef.U uso	Coef.L localiz.	Aprovech. UAs	Dotaciones	Superficie m2
Act. Econ. AE AC-1	44.389	1,50	2,00	0,90	119.850	Espacios Libros	34.515,00
Act. Econ. AE AC-2	47.010	1,20	1,50	0,90	76.156	Equipamientos	13.818,57
Act. Econ. AE AC-3	43.504	1,00	1,00	0,90	39.154	TOTAL	48.333,57
TOTAL	134.903				235.160	Vialario	59.219,11

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	Ordenado P.G.O.U	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

OBJETIVOS

Dotar de suelo adecuado en accesibilidad y condiciones de urbanización, a las actividades económicas del municipio, especialmente las vinculadas a la producción, servicios y comercialización de las producciones agrícolas.

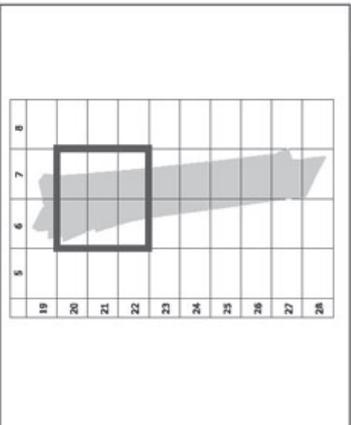
DETERMINACIONES VINCULANTES

Las establecidas en la ordenación incluida en el P.G.O.U.

OBSERVACIONES

Los suelos urbanos no consolidados incluidos en el sector, no incluidos en las unidades de Ejecución, participarán en los costes de urbanización de la unidad de ejecución, conforme a lo establecido en la Normativa. En este sector se encuentra el S.UO-EX-2 con una superficie de suelo 46.34m2, 46.237m2 de aprovechamiento objetivo y 157m2 de cesión vialita.
 Los sistemas Generales Adscritos se determinarán expresamente por el Ayuntamiento en el trámite de aprobación de la unidad de Ejecución e iniciativa del Sistema de acuerdo con sus prioridades.

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN



Hojas:
22/6, 23/7, 23/6, 23/7, 24/6, 24/7.

Área de reparto:
AVENIDA DE LA COSTA

Identificación P.G.O.U.:
SUO-3-AC

Clase de suelo:
SUELO URBANIZABLE ORDENADO
Núcleo: AVENIDA DE LA COSTA

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector	Sistemas Generales	Aprovech. Medio	Aprovech. Objetivo	Aprovech. Subjetivo	Aprovech. Cesión 10%	Exceso Aprovech.
m ²	m ²	UA / m ²	UAs	UAs	UAs	UAs
201.428	31.326	0,771880	179.658	161.692	17.966	
Uso Global	Coefficiente Edificabilidad máxima	Densidad de Viviendas	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O.	Aprovech. Objetivo	UAs
m ²	m ² / m ² s	Viv / Ha		m ² t		
Actividades Económicas AC	-	93.344,00	-	-	-	179.658
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,725109	93.344,00	-	-	-	179.658

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

- Sistema General : Los Arbos.....219.605,00 m²
- Sistema General : Equip.Comunitario.....72.951,63 m²
- Sistema General : Vial Intermedio.....156.915,54 m²

TOTAL SG 449.472,23 m²

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima	Coef.T tipología	Coef.U uso	Coef.L localiz.	Aprovech. UAs	Dotaciones	Superficie m ²
Act. Econ. AE AC-1	41.893	1,50	2,00	0,90	113.111	Espacios Libres	24.348,68
Act. Econ. AE AC-2	28.112	1,20	1,50	0,90	45.541	Equipamientos	9.624,58
Act. Econ. AE AC-3	23.339	1,00	1,00	0,90	21.005	TOTAL	33.973,26
TOTAL	93.344				179.658	Vialito	38.723,32

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planes de Actuación	Ordenado P.G.O.U.	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

OBJETIVOS

Dotar de suelo adecuado en accesibilidad y condiciones de urbanización, a las actividades económicas del municipio, especialmente las vinculadas a la producción, servicios y comercialización de las producciones agrícolas.

DETERMINACIONES VINCULANTES

Las establecidas en la ordenación incluida en el P.G.O.U.

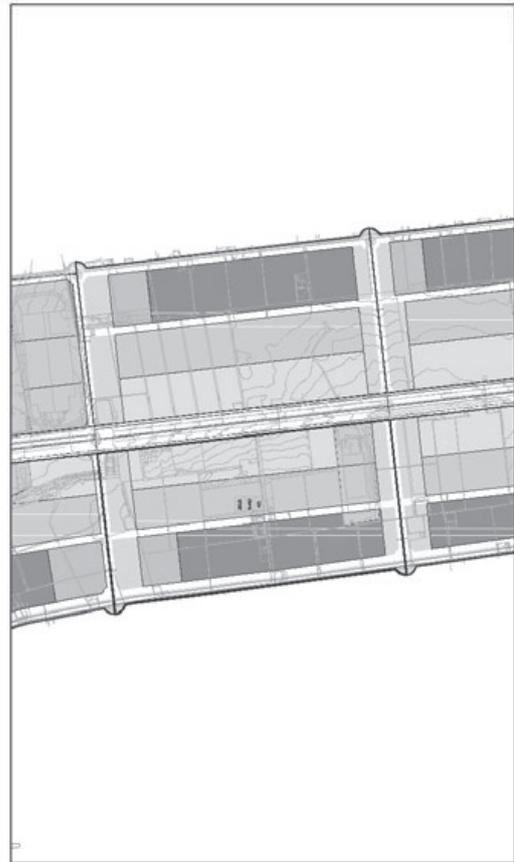
OBSERVACIONES

Los suelos urbanos no consolidados incluidos en el sector, no incluidos en las unidades de Ejecución, participarán en los costes de urbanización de la unidad de ejecución, conforme a lo establecido en la Normativa. En este sector se encuentra el SUNC-EX-4 con una superficie de 17.124m². Jun aprovechamiento objetivo de 15,730m² y una cesión de 1,341m² de viario.

La parcela señalada como P-3 en la cartografía pormenorizada se considera fuera de ordenación e incompatible con el planeamiento. Los sistemas Generales Adscritos se sistematizarán expresamente por el Ayuntamiento en el trámite de aprobación de la unidad de Ejecución e iniciativas del Sistema de acuerdo con sus prioridades.

ORDENACIÓN

E:1/10000



Hoja:
24/6, 24/7, 25/6, 25/7

Área de reparto:
AVENIDA DE LA COSTA

Identificación P.G.O.U.:
SUO-4-AC

Clase de suelo:
SUELO URBANIZABLE ORDENADO
Núcleo: AVENIDA DE LA COSTA

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m ²	Sistemas Generales m ²	Aprovech. Medio UA / m ²	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
155.390	21.189	0,771880	136.298	122.668	13.630	
Uso Global m ²	Coefficiente Edificabilidad m ² t / m ² s	Edificabilidad máxima m ² t	Densidad de Viviendas Viv / Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m ² t	Aprovech. Objetivo Uas
Actividades Económicas AC	-	67.651,80	-	-	-	136.298
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,754908	67.651,80	-	-	-	136.298

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

- Sistema General : Los Arbos.....219.605,06 m²
- Sistema General : Equip.Comunitario.....72.951,63 m²
- Sistema General : Vial Intermedio.....156.915,54 m²

TOTAL SG 449.472,23 m²

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m ² t	Coef.T tipología	Coef.U uso	Coef.L localiz.	Aprovech. Uas	Dotaciones	Superficie m ²
Act. Econ. AE AC-1	33.046	1,50	2,00	0,90	89.224	Espacios Libres	22.102,72
Act. Econ. AE AC-2	22.123	1,20	1,50	0,90	35.839	Equipamientos	10.076,82
Act. Econ. AE AC-3	12.483	1,00	1,00	0,90	11.235	TOTAL	32.179,54
TOTAL	67.652				136.298	Vialito	33.594,49

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	Ordenado P.G.O.U.	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

OBJETIVOS

Dotar de suelo adecuado en accesibilidad y condiciones de urbanización, a las actividades económicas del municipio, especialmente las vinculadas a la producción, servicios y comercialización de las producciones agrícolas.

DETERMINACIONES VINCULANTES

Las establecidas en la ordenación incluida en el P.G.O.U.

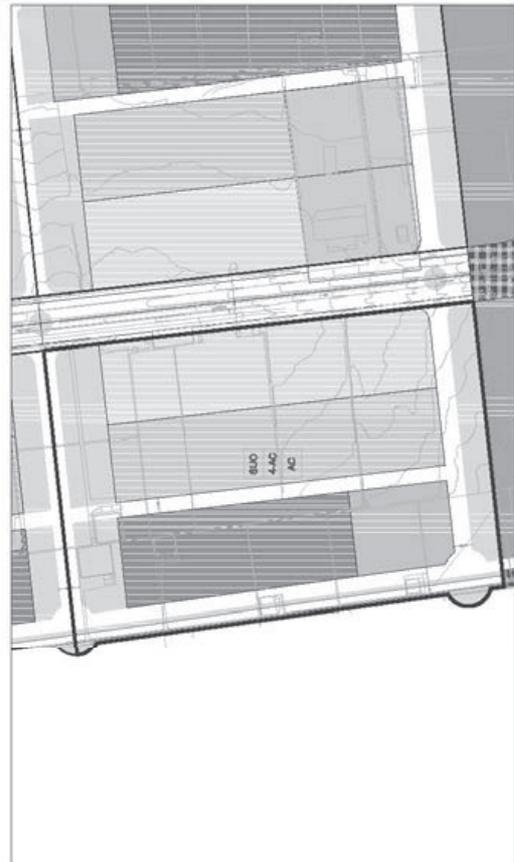
OBSERVACIONES

Los suelos urbanos no consolidados adscritos en el sector, no incluidos en las unidades de Ejecución, participarán en los costes de urbanización de la unidad de ejecución, conforme a lo establecido en la Normativa.

Los sistemas Generales Adscritos se determinarán expresamente por el Ayuntamiento en el trámite de aprobación de la unidad de Ejecución o iniciativa del Sistema de acuerdo con sus prioridades.

ORDENACIÓN

E.1/5000 ▲ N



Clase de suelo:
SUELO URBANIZABLE ORDENADO
Núcleo: AVENIDA DE LA COSTA

Identificación P.G.O.U.:
S.UO-5-AC

Área de reparto:
AVENIDA DE LA COSTA

Hoja:
25/6, 25/7, 26/6, 26/7, 27/6, 27/7

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m ²	Sistemas Generales m ²	Aprovech. Medio UA / m ²	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
208.624	44.101	0,771880	195.074	175.567	19.507	
Uso Global m ²	Coefficiente Edificabilidad m ² t / m ² s	Edificabilidad máxima m ² t	Densidad de Viviendas Viv / Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m ² t	Aprovech. Objetivo Uas
Actividades Económicas AC	-	96.432,09	-	-	-	195.074
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,759840	96.432,09	-	-	-	195.074

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

- Sistema General : Los Arbos.....219.805,08 m²
- Sistema General : Equip.Comunitario.....72.991,63 m²
- Sistema General : Vial Intermedio.....158.015,54 m²

TOTAL SG449.472,23 m²

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m ² t	Coef.T tipología	Coef.U uso	Coef.L localiz.	Aprovech. Uas	Dotaciones	Superficie m ²
Act. Econ. AE AC-1	46.637	1,50	2,00	0,90	125.920	Espacios Libres	27.981,21
Act. Econ. AE AC-2	33.803	1,20	1,50	0,90	54.761	Equipamientos	10.625,71
Act. Econ. AE AC-3	15.992	1,00	1,00	0,90	14.393	TOTAL	38.606,92
TOTAL	96.432				195.074	Vuerto	43.105,96

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	Ordenado P.G.O.U.	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

OBJETIVOS

Dotar de suelo adecuado en accesibilidad y condiciones de urbanización, a las actividades económicas del municipio, especialmente las vinculadas a la producción, servicios y comercialización de las producciones agrícolas.

DETERMINACIONES VINCULANTES

Las establecidas en la ordenación incluida en el P.G.O.U.

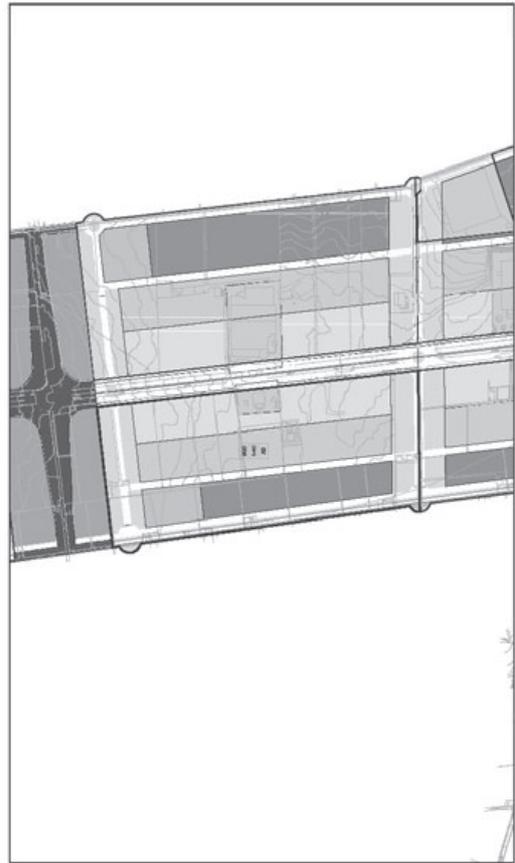
OBSERVACIONES

Los suelos urbanos no consolidados indevuven en el sector, no incluidos en las unidades de Ejecución, participarán en los costes de urbanización de la unidad de ejecución, conforme a lo establecido en la Normativa. En este sector se encuentra el SUNC-EX-5 con una superficie de 5.068m² y un aprovechamiento objetivo de 5.068m².

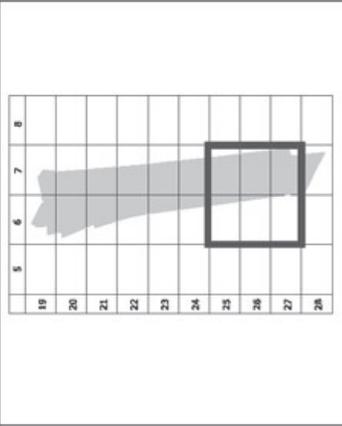
Los sistemas Generales Adscritos se determinarán expresamente por el Ayuntamiento en el trámite de aprobación de la unidad de Ejecución e iniciativa del Sistema de acuerdo con sus prioridades.

ORDENACIÓN

E=1/10000 N



LOCALIZACIÓN



Clase de suelo:
SUELO URBANIZABLE ORDENADO
Núcleo: AVENIDA DE LA COSTA

Identificación PGOU:
SUO-6-AC

Área de reparto:
AVENIDA DE LA COSTA

Hoja:
27/6, 27/7, 28/6, 28/7

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m ²	Sistemas Generales m ²	Aprovech. Medio UA / m ²	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
142.152	55.662	0,771880	152.688	137.419	15.269	
Uso Global m ²	Coefficiente Edificabilidad m ² t / m ² s	Edificabilidad máxima m ² t	Densidad de Viviendas Viv / Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m ² t	Aprovech. Objetivo UAs
Actividades Económicas AC	-	72.084,90	-	-	-	152.688
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,789140	72.084,90	-	-	-	152.688

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

- Sistema General : Los Arbos.....219.605,00 m²
- Sistema General : Equip.Comunitario.....72.951,63 m²
- Sistema General : Vial Intermedio.....156.915,54 m²

TOTAL SG 449.472,23 m²

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m ² t	Coef.T tipología	Coef.U uso	Coef.L localiz.	Aprovech. UAs	Dotaciones	Superficie m ²
Act. Econ. AE AC-1	39.358	1,50	2,00	0,90	106.266	Espacios Libres	16.642,20
Act. Econ. AE AC-2	23.566	1,20	1,50	0,90	38.177	Equipamientos	7.328,36
Act. Econ. AE AC-3	9.161	1,00	1,00	0,90	8.245	TOTAL	23.970,56
TOTAL	72.085				152.688	Viarlo	26.835,29

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	Ordenado P.G.O.U.	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

OBJETIVOS

Dotar de suelo adecuado en accesibilidad y condiciones de urbanización, a las actividades económicas del municipio, especialmente las vinculadas a la producción, servicios y comercialización de las producciones agrícolas.

DETERMINACIONES VINCULANTES

Las establecidas en la ordenación incluida en el P.G.O.U.

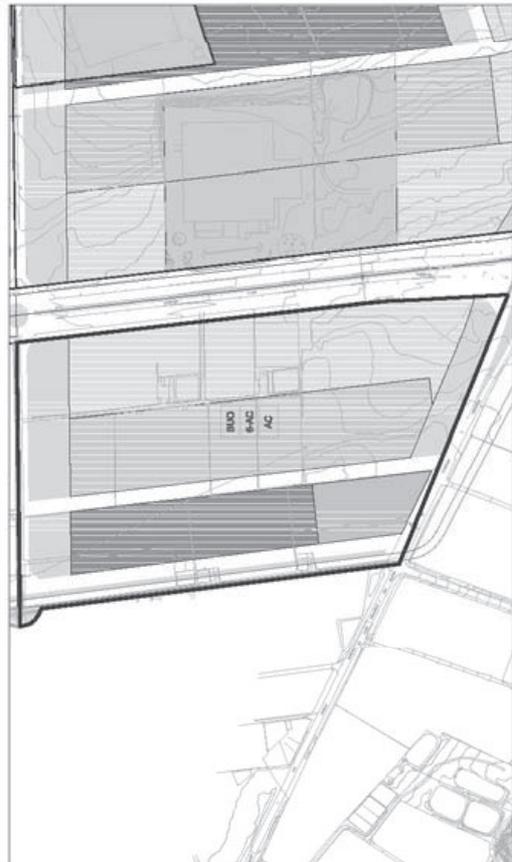
OBSERVACIONES

Los suelos urbanos no consolidados adscritos en el sector, no incluidos en las unidades de Ejecución, participarán en los costes de urbanización de la unidad de ejecución, conforme a lo establecido en la Normativa.

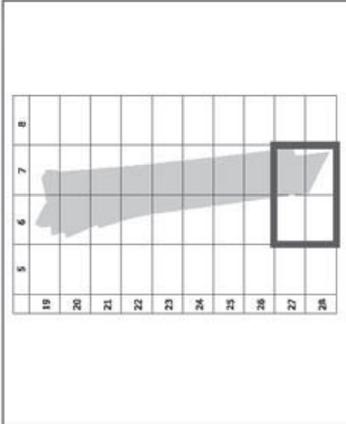
Los sistemas Generales Adscritos se determinarán expresamente por el Ayuntamiento en el trámite de aprobación de la unidad de Ejecución o iniciativa del Sistema de acuerdo con sus prioridades.

ORDENACIÓN

E:1/5.000 N



LOCALIZACIÓN



Clase de suelo:
SUELO URBANIZABLE ORDENADO
Núcleo: AVENIDA DE LA COSTA

Identificación P.G.O.U.:
SUO-77-AC

Área de reparto:
AVENIDA DE LA COSTA

Hojas:
20/6, 20/7, 21/6, 21/7, 22/6, 22/7

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m ²	Sistemas Generales m ²	Aprovech. Medio UA / m ²	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
189.816	1.985	0,771880	148.047	133.243	14.805	
Uso Global m ²	Coefficiente Edificabilidad m ² t / m ² s	Edificabilidad máxima m ² t	Densidad de Viviendas Viv / Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m ² t	Aprovech. Objetivo UAs
Actividades Económicas AC	-	83.640,10	-	-	-	148.047
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,683267	83.640,10	-	-	-	148.047

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

- Sistema General : Los Arros.....219.005,00 m²
- Sistema General : Equip.Comunitario.....72.951,63 m²
- Sistema General : Val Intermedio.....156.915,54 m²

TOTAL SG 449.472,23 m²

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m ² t	Coef.T tipología	Coef.U uso	Coef.L localiz.	Aprovech. UAs	Dotaciones	Superficie m ²
Act. Econ. AE AC-1	30.069	1,50	2,00	0,90	81.186	Espacios Libres	20.984,00
Act. Econ. AE AC-2	25.899	1,20	1,50	0,90	41.957	Equipamientos	9.106,44
Act. Econ. AE AC-3	27.672	1,00	1,00	0,90	24.905	TOTAL	30.090,44
TOTAL	83.640				148.047	Viarío	37.313,64

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Prazos
Planes de Actuación	Ordenado P.G.O.U.	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

OBJETIVOS

Dotar de suelo adecuado en accesibilidad y condiciones de urbanización, a las actividades económicas del municipio, especialmente las vinculadas a la producción, servicios y comercialización de las producciones agrícolas.

DETERMINACIONES VINCULANTES

Las establecidas en la ordenación incluida en el P.G.O.U.

OBSERVACIONES

Los suelos urbanos no consolidados incluidos en el sector, no incluidos en las unidades de Ejecución, participarán en los costes de urbanización de la unidad de ejecución, conforme a lo establecido en la Normativa. En este sector se encuadra el SUNC EX-12 con una superficie de 136.689m², un aprovechamiento objetivo de 130.225m² y una cesión de 5.643m² a viario. Y el SUNC EX-13 con una superficie de 7.057m² y un aprovechamiento objetivo de 7.057m².

Los sistemas Generales Adscritos se determinarán expresamente por el Ayuntamiento en el trámite de aprobación de la unidad de Ejecución e iniciativas del Sistema de acuerdo con sus prioridades.

ORDENACIÓN

E:1/10000 N



Hojas:
22/7, 23/7, 24/7.

Clase de suelo:
SUELO URBANIZABLE ORDENADO
Núcleo: AVENIDA DE LA COSTA

Identificación P.G.O.U.:
SUO-8-AC

Área de reparto:
AVENIDA DE LA COSTA

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector	Sistemas Generales	Aprovech. Medio	Aprovech. Objetivo	Aprovech. Subjetivo	Aprovech. Cesión 10%	Exceso Aprovech.
m ²	m ²	UA / m ²	UAs	UAs	UAs	UAs
229.014	64.434	0,771880	226.507	203.856	22.651	- 1.543

Uso Global	Coefficiente Edificabilidad	Densidad de Viviendas	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O.	Aprovech. Objetivo
m ²	m ² / m ² s	Viv / Ha		m ² t	Uas
Actividades Económicas AC	-	117.119,08	-	-	228.050
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,732974	117.119,08	-	-	228.050

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

- Sistema General : Los Arbos.....219.605,06 m²
- Sistema General : Equip.Comunitario.....72.951,63 m²
- Sistema General : Vial Intermedio.....156.915,54 m²
- TOTAL SG**.....449.472,23 m²

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima	Coef.T tipología	Coef.U uso	Coef.L localiz.	Aprovech. Uas	Dotaciones	Superficie m ²
Act. Econ. AE AC-1	53.395	1,50	2,00	0,90	144.167	Espacios Libres	26.937,01
Act. Econ. AE AC-2	36.850	1,20	1,50	0,90	59.697	Equipamientos	10.052,44
Act. Econ. AE AC-3	26.874	1,00	1,00	0,90	24.187	TOTAL	36.989,45
TOTAL	117.119				228.050	Vialito	32.238,39

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	Ordenado P.G.O.U.	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

OBJETIVOS

Dotar de suelo adecuado en accesibilidad y condiciones de urbanización, a las actividades económicas del municipio, especialmente las vinculadas a la producción, servicios y comercialización de las producciones agrícolas.

DETERMINACIONES VINCULANTES

Las establecidas en la ordenación incluida en el P.G.O.U.

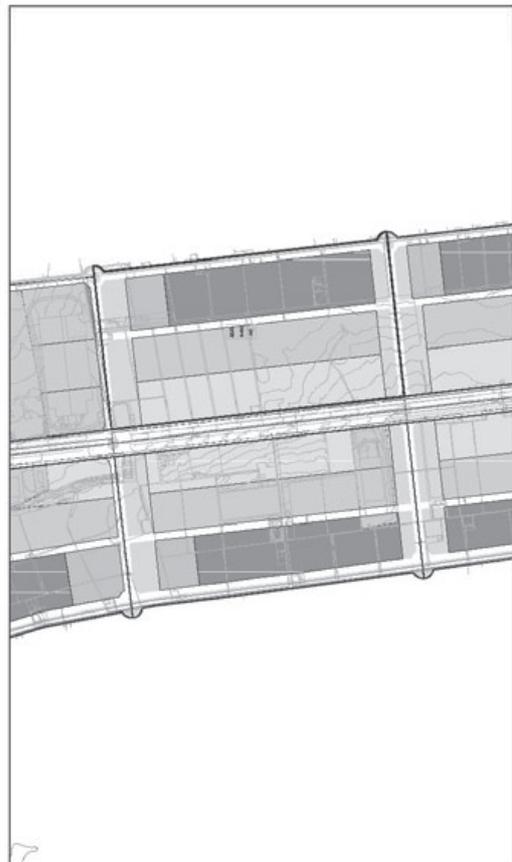
OBSERVACIONES

Los suelos urbanos no consolidados incluidos en el sector, no incluidos en las unidades de Ejecución, participarán en los costes de urbanización de la unidad de ejecución, conforme a lo establecido en la Normativa.

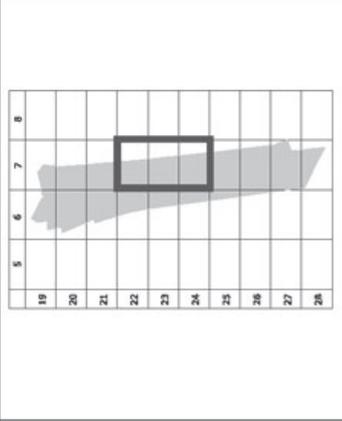
Los sistemas Generales Adscritos se determinarán expresamente por el Ayuntamiento en el trámite de aprobación de la unidad de Ejecución o iniciativa del Sistema de acuerdo con sus prioridades.

ORDENACIÓN

E:1/10000 N



LOCALIZACIÓN



Clase de suelo: **SUELO URBANIZABLE ORDENADO** / Área de reparto: **ÁREA DE REPARTO AVENIDA DE LA COSTA**
 Núcleo: **AVENIDA DE LA COSTA** / Identificación P.G.O.U.: **SUO-9-AC** / Hoja: **24/7-25/7**

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector	Sistemas Generales	Aprovech. Medio	Aprovech. Objetivo	Aprovech. Subjetivo	Aprovech. Cesión 10%	Exceso Aprovech.
m ²	m ²	UA / m ²	UAs	UAs	UAs	UAs
141.331	2.569	0,771880	107.108	96.397	10.711	1.983

Uso Global	Coefficiente Edificabilidad	Densidad de Viviendas	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O.	Aprovech. Objetivo
m ²	m ² / m ² s	Viv / Ha		m ² t	Uas
Actividades Económicas AC	-	58.378,10	-	-	107.108
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,698010	58.378,10	-	-	107.108

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:
 - Sistema General : Los Arbos.....219.605,06 m²
 - Sistema General : Equip.Comunitario.....72.951,63 m²
 - Sistema General : Vial Intermedio.....156.915,54 m²
TOTAL SG 449.472,23 m²

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima	Coef.T tipología	Coef.U uso	Coef.L localiz.	Aprovech. Uas	Dotaciones	Superficie m ²
Act. Econ. AE AC-1	23.768	1,50	2,00	0,90	64.174	Espacios Libros	22.904,83
Act. Econ. AE AC-2	16.368	1,20	1,50	0,90	26.516	Equipamientos	8.415,73
Act. Econ. AE AC-3	18.242	1,00	1,00	0,90	16.418	TOTAL	31.320,56
TOTAL	58.378				107.108	Viarlo	26.375,38

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	Ordenado P.G.O.U.	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

LOCALIZACIÓN

OBJETIVOS

Dotar de suelo adecuado en accesibilidad y condiciones de urbanización, a las actividades económicas del municipio, especialmente las vinculadas a la producción, servicios y comercialización de las producciones agrícolas.

DETERMINACIONES VINCULANTES

Las establecidas en la ordenación incluida en el P.G.O.U.

OBSERVACIONES

Los suelos urbanos no consolidados incluidos en el sector, no incluidos en las unidades de Ejecución, participarán en los costes de urbanizar de la unidad de ejecución, conforme a lo establecido en la Normativa. En este sector se encuentra el SUNC EX-11 con una superficie de 26.337m², un aprovechamiento objetivo de 24.707m² y una cédula viario de 2.136m².

Los sistemas Generales Adscritos se determinarán expresamente por el Ayuntamiento en el trámite de aprobación de la unidad de Ejecución e iniciativa del Sistema de acuerdo con sus prioridades.

ORDENACIÓN

Clase de suelo: **SUELO URBANIZABLE ORDENADO** Área de reparto: **ÁREA DE REPORTE: AVENIDA DE LA COSTA**
 Núcleo: **AVENIDA DE LA COSTA** Identificación P.G.O.U.: **SUO-10-AC**
 Hoja: **23/7, 24/7, 27/7**

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m ²	Sistemas Generales m ²	Aprovech. Medio UA / m ²	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
238.289	31.000	0,771880	207.858	187.073	20.786	
Uso Global m ²	Coefficiente Edificabilidad m ^{2t} / m ^{2s}	Edificabilidad máxima m ^{2t}	Densidad de Viviendas Viv / Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m ^{2t}	Aprovech. Objetivo UAs
Actividades Económicas AC	-	111.422,48	-	-	-	207.858
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,708709	111.422,48	-	-	-	207.858

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

- Sistema General : Los Años.....219.605,06 m²
 - Sistema General : Equip.Comunitario.....72.961,63 m²
 - Sistema General : Vial Intermedio.....156.916,54 m²
TOTAL SG 449.472,23 m²

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m ^{2t}	Coef.T tipología	Coef.U uso	Coef.L localiz.	Aprovech. UAs	Dotaciones	Superficie m ²
Act. Econ. AE AC-1	46.087	1,50	2,00	0,90	124.436	Espacios Libres	30.847,85
Act. Econ. AE AC-2	34.196	1,20	1,50	0,90	55.397	Equipamientos	12.503,39
Act. Econ. AE AC-3	31.140	1,00	1,00	0,90	28.026	TOTAL	43.351,24
TOTAL	111.422				207.858	Vario	37.718,35

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	Ordenado P.G.O.U.	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

OBJETIVOS

Dotar de suelo adecuado en accesibilidad y condiciones de urbanización, a las actividades económicas del municipio, especialmente las vinculadas a la producción, servicios y comercialización de las producciones agrícolas.

DETERMINACIONES VINCULANTES

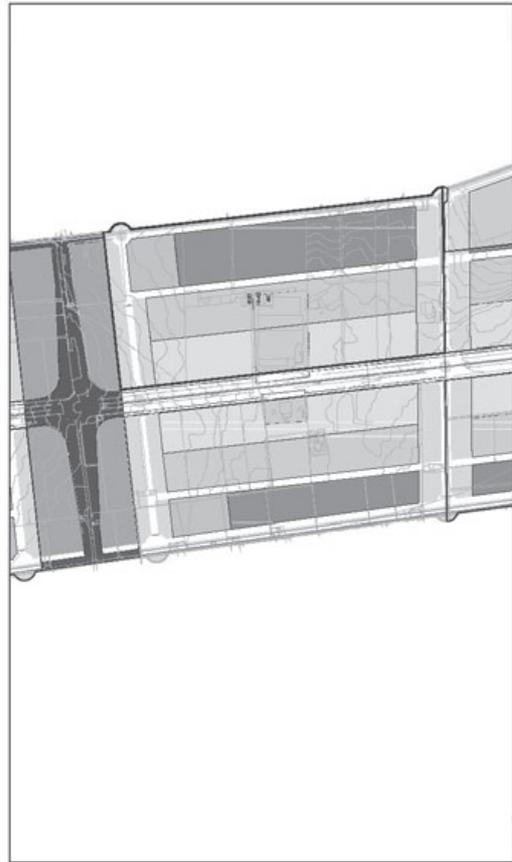
Las establecidas en la ordenación incluida en el P.G.O.U.

OBSERVACIONES

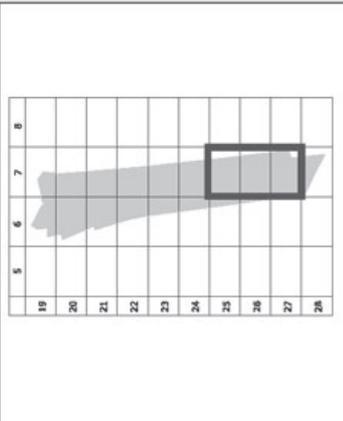
Los suelos urbanos no consolidados incluidos en el sector, no incluidos en las unidades de Ejecución, participarán en los costes de urbanización de la unidad de ejecución, conforme a lo establecido en la Normativa. En este sector se encuentra el SUNC EX-9 con una superficie de 26.801 m² y un aprovechamiento objetivo de 26.801 m². Las parcelas señaladas como P-8 y P-10 en el plano de ordenación pormenorizada se considerarán fuera de ordenación e incompatibles con el planeamiento.
 Los sistemas Generales Adscritos se determinarán expresamente por el Ayuntamiento en el trámite de aprobación de la unidad de Ejecución e iniciativas del Sistema de acuerdo con sus prioridades.

ORDENACIÓN

E:1/10000 N



LOCALIZACIÓN



Hoja:
277 / 278, 287, 288

Área de reparto:
AVENIDA DE LA COSTA

Identificación P.G.O.U.:
SUO-11-AC

Clase de suelo:
SUELO URBANIZABLE ORDENADO
Núcleo: AVENIDA DE LA COSTA

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m ²	Sistemas Generales m ²	Aprovech. Medio UA / m ²	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
219.917,89	70.717	0,771880	224.335	201.902	22.434	
Uso Global m ²	Coefficiente Edificabilidad m ² t / m ² s	Edificabilidad máxima m ² t	Densidad de Viviendas Viv / Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m ² t	Aprovech. Objetivo Uas
Actividades Económicas AC	-	106.125,20	-	-	-	224.335
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,768338	106.125,20	-	-	-	224.335

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

- Sistema General : Los Arbos.....219.605,00 m²
- Sistema General : Equip.Comunitario.....72.951,63 m²
- Sistema General : Vial Intermedio.....156.915,54 m²
- TOTAL SG449.472,23 m²**

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m ² t	Coef.T tipología	Coef.U uso	Coef.L localiz.	Aprovech. Uas	Dotaciones Superficie m ²
Act. Econ. AE AC-1	65.597	1,50	2,00	0,90	177.113	Espacios Libros 38.504,33
Act. Econ. AE AC-2	14.927	1,20	1,50	0,90	24.181	Equipamientos 12.503,39
Act. Econ. AE AC-3	25.601	1,00	1,00	0,90	23.041	TOTAL 51.007,72
TOTAL	106.125				224.335	Viarlo 30.787,17

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	Ordenado P.G.O.U.	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

OBJETIVOS

Dotar de suelo adecuado en accesibilidad y condiciones de urbanización, a las actividades económicas del municipio, especialmente las vinculadas a la producción, servicios y comercialización de las producciones agrícolas.

DETERMINACIONES VINCULANTES

Las establecidas en la ordenación incluida en el P.G.O.U.

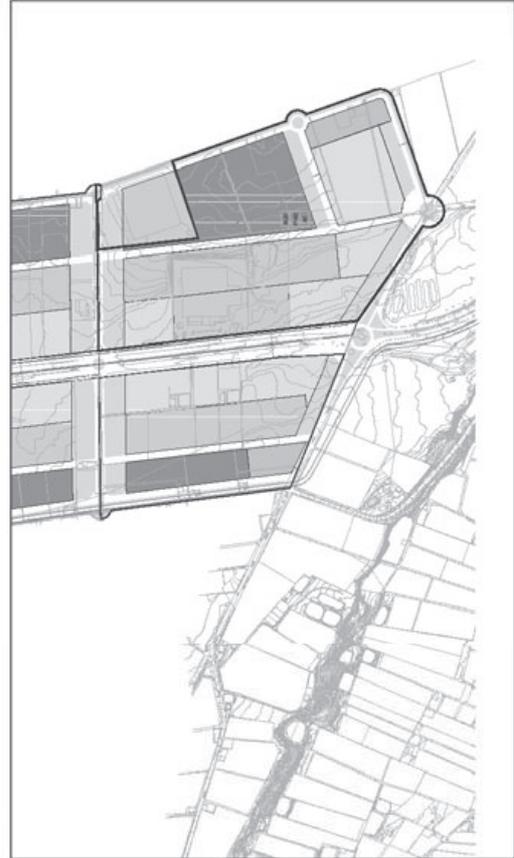
OBSERVACIONES

Los suelos urbanos no consolidados adscritos en el sector, no incluidos en las unidades de Ejecución, participarán en los costes de urbanización de la unidad de ejecución, conforme a lo establecido en la Normativa. En este sector se encuentra el SUNC-EX-6 con una superficie de 50,403m² y un aprovechamiento objetivo 50,403m² y el SUNC-EX-7 con una superficie 30,707m², un aprovechamiento objetivo de 20,474m² y 10,233m² de cesión a viario.

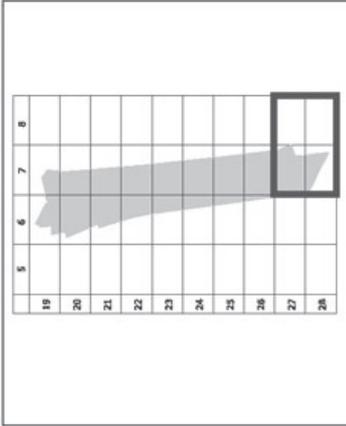
Los sistemas Generales Adscritos se determinarán expresamente por el Ayuntamiento en el trámite de aprobación de la unidad de Ejecución e iniciativas del Sistema de acuerdo con sus prioridades.

ORDENACIÓN

E:1/10.000 N



LOCALIZACIÓN



Clase de suelo:		Identificación PCOU :		Área de reparto:									
SUELO URBANIZABLE ORDENADO		Núcleo: AVENIDA DE LA COSTA		SUELO DOTACIONAL		ZONAS VERDES		EQUIPAMIENTO		VIARIO LOCAL		PLAZAS DE APARCAMIENTOS	
SECTORES	CALIFICACIÓN PORMENORIZADA	SUP.SECTOR m2	S.G. ADSCRITO m2	SUP. EDIFICABLE m2	SUP. TECHO m2	SUELO DOTACIONAL m2	ZONAS VERDES m2	EQUIPAMIENTO m2	VIARIO LOCAL	PLAZAS DE APARCAMIENTOS			
A)	ACTIVIDADES ECONÓMICAS AC	2.179.469	449.474	1.375.947,00	1.020.713,00	391.213,24	280.508,11	110.705	412.308,76	9.547			
SUO-1-AC	ACTIVIDADES ECONÓMICAS AC	147.402	13.077	79.612	79.612	21.389,88	14.740,28	6.649,70	46.400,02	891			
	AG 1			79.612									
	AG 2												
	AG 3												
SUO-2-AC	ACTIVIDADES ECONÓMICAS AC	306.107	-1.448	188.564	134.903	48.333,57	34.515,00	13.816,57	59.219,43	1.254			
	AG 1			44.389									
	AG 2			67.157									
	AG 3			87.008									
SUO-3-AC	ACTIVIDADES ECONÓMICAS AC	201.427	3.326	128.731	99.344	33.973,26	24.348,68	9.624,58	38.722,74	827			
	AG 1			41.893									
	AG 2			40.160									
	AG 3			46.678									
SUO-4-AC	ACTIVIDADES ECONÓMICAS AC	155.390	2.189	89.616	67.652	32.179,54	22.102,72	10.076,82	33.504,46	643			
	AG 1			33.046									
	AG 2			31.604									
	AG 3			24.966									
SUO-5-AC	ACTIVIDADES ECONÓMICAS AC	208.624	4.101	126.911	96.432	38.606,92	27.991,21	10.625,71	43.106,08	835			
	AG 1			46.637									
	AG 2			48.290									
	AG 3			31.984									
SUO-6-AC	ACTIVIDADES ECONÓMICAS AC	142.152	55.662	91.346	72.085	23.970,56	16.642,20	7.328,36	26.835,44	607			
	AG 1			39.358									
	AG 2			33.666									
	AG 3			18.322									
SUO-7-AC	ACTIVIDADES ECONÓMICAS AC	189.816	1.985	122.412	83.640	30.090,44	20.984,00	9.105,44	37.313,56	1.142			
	AG 1			30.069									
	AG 2			36.999									
	AG 3			55.344									
SUO-8-AC	ACTIVIDADES ECONÓMICAS AC	229.014	6.434	159.706	117.119	36.989,45	26.937,01	10.052,44	32.238,55	926			
	AG 1			53.395									
	AG 2			52.643									
	AG 3			53.748									
SUO-9-AC	ACTIVIDADES ECONÓMICAS AC	141.331	4.569	83.636	59.378	31.320,56	22.904,83	8.415,73	26.374,44	630			
	AG 1			23.768									
	AG 2			23.383									
	AG 3			36.485									
SUO-10-AC	ACTIVIDADES ECONÓMICAS AC	238.288	3.000	157.220	111.423	43.351,24	30.847,85	12.503,39	37.717,76	875			
	AG 1			46.087									
	AG 2			48.852									
	AG 3			62.281									
SUO-11-AC	ACTIVIDADES ECONÓMICAS AC	219.917	78.717	138.123	106.125	51.007,72	38.504,33	12.503,39	30.786,28	647			
	AG 1			65.597									
	AG 2			21.324									
	AG 3			51.202									
TOTAL SECTORES		2.179.469	449.474	1.375.947,00	1.020.713,00	391.213,24	280.508,11	110.705,13	412.309	9.547			
B)	SISTEMAS GENERALES	449.473				394.482,23	321.530,00	72.952	54.991,00	0			
	S.G. ARTOS	219.605,60				219.605,60	219.605,60						
	S.G. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	72.951,63				72.951,63							
	VIAL INTERMEDIO	156.916,00				101.925,00	101.925		54.991				
TOTAL ACTUACION INCLUIDOS	S.G	2.628.942	449.474	1.375.947,00	1.020.713,00	785.695,47	602.038,71	183.656,76	467.299,76	9.547			

REVISIÓN ADAPTACIÓN P.G.O.U. DE EL EJIDO

- AUCME (Área Urbana Central del Municipio de El Ejido)

- Ejido Norte
 - SUST5-EN
 - SUST9-EN
 - SUST11-EN
 - SUST12-EN
 - SUST13-EN
 - SUST15-EN
 - SUST16-EN
 - SUST17-EN
 - SUST18-EN
 - SUST20-EN

· Ejido Sur

- SUST64-ES
- SUST67-ES
- SUST74-ES

· Santo Domingo

- SUST62-SD

· Santa María del Águila

- SUST41-S

· Tres Aljibes

- SUST25-TA
- SUST30-TA
- SUST31-TA

- Balerna

- SUST4-BA
- SUST7-BA

-Guardias Viejas

- SUST51-GV

- La Redonda

- SUST6-LR

- Ensenada de San Miguel

- SUST1-SM
- SUST2-SM
- SUST3-SM
- SUST4-SM
- SUST5-SM

- San Agustín

- SUST2-SA

Se incluyen en este documento los Sectores de suelo Urbanizable Sectorizado en Transición cuya Aprobación Definitiva se ha producido durante el periodo de tramitación del presente Plan General. En el texto figuran:

- Planos de ordenación pormenorizada
- Cuadros-Resumen de características.

El resto de determinaciones se remite a sus correspondientes expedientes que constan en el archivo municipal

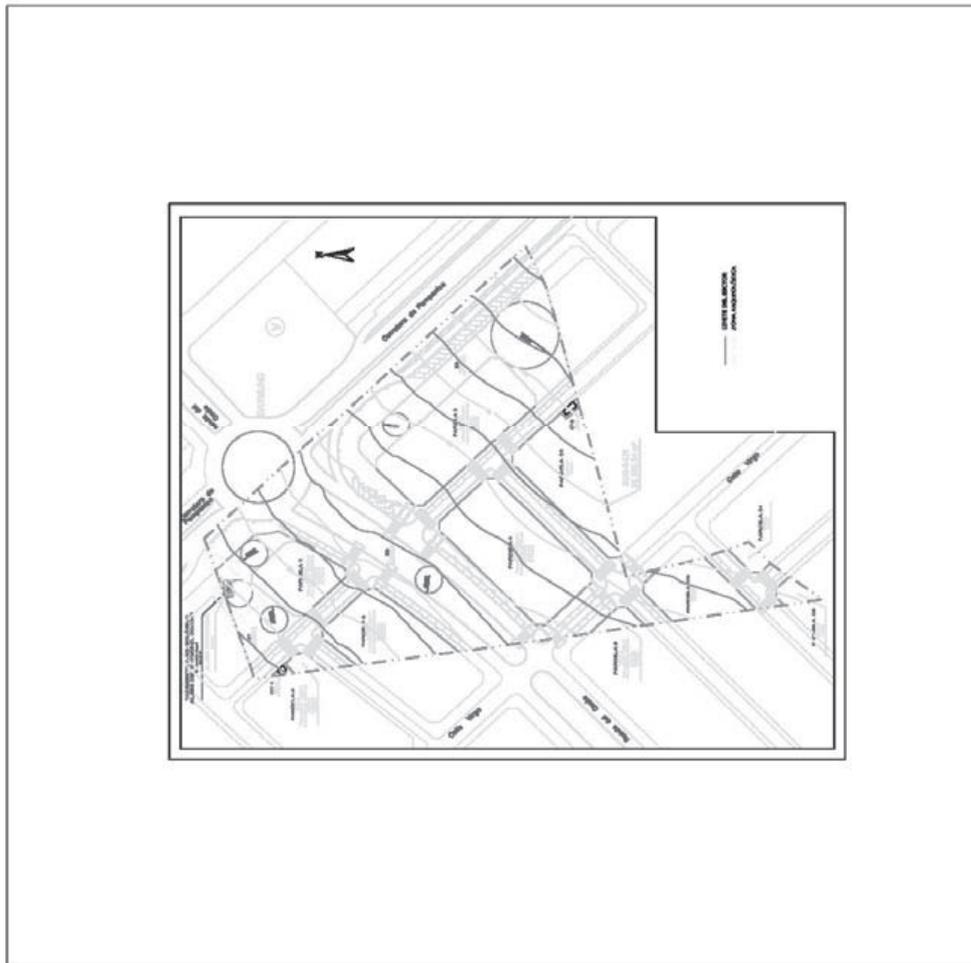
Corresponden a los sectores relacionados a continuación:

REVISIÓN ADAPTACIÓN F.G.O.U. DE EL EJIDO

EJIDO NORTE

- SUST-5-EN
- SUST-9-EN
- SUST-11-EN
- SUST-12-EN
- SUST-13-EN
- SUST-15-EN
- SUST-16-EN
- SUST-17-EN
- SUST-18-EN
- SUST-20-EN

FICHAS DE SUELOS URBANIZABLES CON ORDENACIÓN APROBADA



Parcela	Denominación parcela	Superficie (m ²)	Uso	Techo de parcela	Plano inclinado en parcela	Cant. de viviendas	Cant. de Viviendas de	Urb. Ampliable
Parcela 1	83620 m ²	83.620 m ²	U.S.	10,50 m ² de parcela	2000,00 m ² de parcela	1,20	1,20	2000,00 m ²
Parcela 2	216210 m ²	216.210 m ²	U.S.	10,50 m ² de parcela	2000,00 m ² de parcela	1,20	1,20	216210 m ²
Parcela 3	116100 m ²	116.100 m ²	U.S.	10,50 m ² de parcela	2000,00 m ² de parcela	1,20	1,20	116100 m ²
Parcela 4	222610 m ²	222.610 m ²	U.S.	10,50 m ² de parcela	2000,00 m ² de parcela	1,20	1,20	222610 m ²
Parcela 5	83620 m ²	83.620 m ²	U.S.	10,50 m ² de parcela	2000,00 m ² de parcela	1,20	1,20	83620 m ²
Parcela 6	152220 m ²	152.220 m ²	U.S.	10,50 m ² de parcela	2000,00 m ² de parcela	1,20	1,20	152220 m ²
TOTAL		814380 m ²			12000,00 m ²	7,20	7,20	814380 m ²



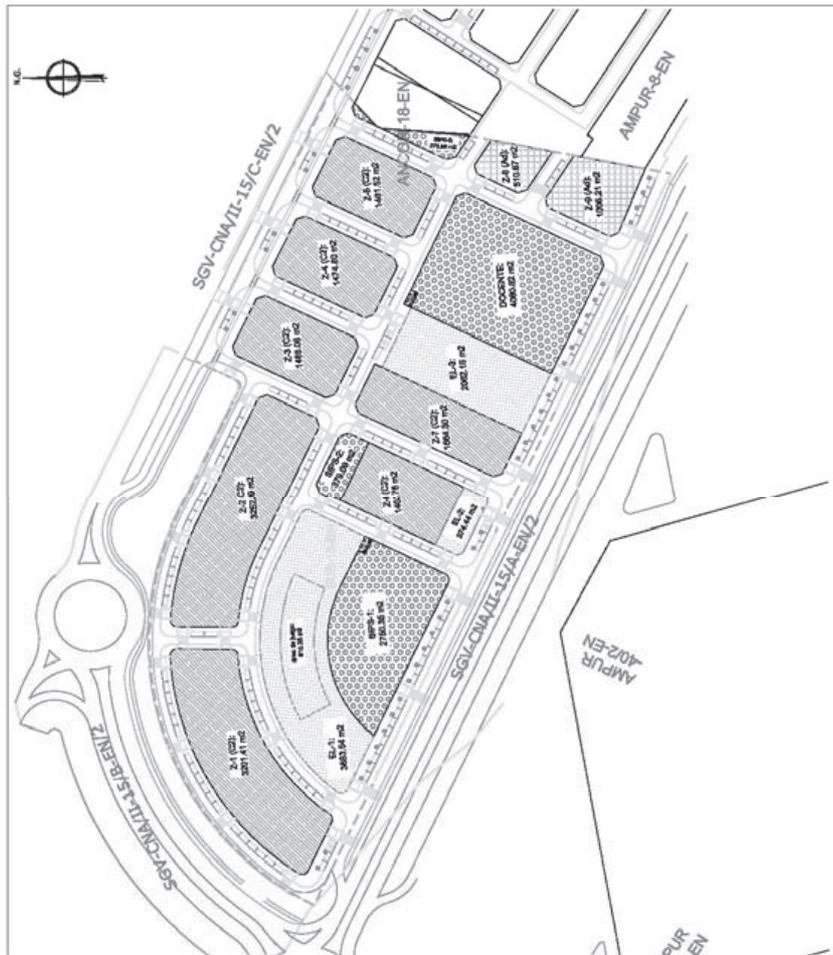
PARCELES	SUPERFICIE		TEJIDO		VIVIENDAS		ORDENADAS		TÍTULOS		APROVEDIMIENTOS	
	m ² Superf.	m ² C/Coz.	m ² C/Coz.	Urb.	Urb.	m ² Superf.	m ² Superf.	m ² Superf.	m ² Superf.	Coef. Lic.	Coef. Lic.	Urb. S.N.
2.1	1.700,00	2.500,00	2.500,00	30	2.500,00	2.500,00	1,00	2.500,00	2.500,00	1,00	2.500,00	2.500,00
2.2	2.480,17	4.847,06	4.847,06	54	2.480,17	2.480,17	1,00	2.480,17	2.480,17	1,00	2.480,17	2.480,17
2.3	3.015,36	6.030,72	6.030,72	66	3.015,36	3.015,36	1,00	3.015,36	3.015,36	1,00	3.015,36	3.015,36
2.4	3.015,36	6.030,72	6.030,72	66	3.015,36	3.015,36	1,00	3.015,36	3.015,36	1,00	3.015,36	3.015,36
2.5	3.015,36	6.030,72	6.030,72	66	3.015,36	3.015,36	1,00	3.015,36	3.015,36	1,00	3.015,36	3.015,36
2.6	3.015,36	6.030,72	6.030,72	66	3.015,36	3.015,36	1,00	3.015,36	3.015,36	1,00	3.015,36	3.015,36
2.7	3.015,36	6.030,72	6.030,72	66	3.015,36	3.015,36	1,00	3.015,36	3.015,36	1,00	3.015,36	3.015,36
2.8	3.015,36	6.030,72	6.030,72	66	3.015,36	3.015,36	1,00	3.015,36	3.015,36	1,00	3.015,36	3.015,36
2.9	3.015,36	6.030,72	6.030,72	66	3.015,36	3.015,36	1,00	3.015,36	3.015,36	1,00	3.015,36	3.015,36
2.10	3.015,36	6.030,72	6.030,72	66	3.015,36	3.015,36	1,00	3.015,36	3.015,36	1,00	3.015,36	3.015,36
2.11	3.015,36	6.030,72	6.030,72	66	3.015,36	3.015,36	1,00	3.015,36	3.015,36	1,00	3.015,36	3.015,36
2.12	3.015,36	6.030,72	6.030,72	66	3.015,36	3.015,36	1,00	3.015,36	3.015,36	1,00	3.015,36	3.015,36
2.13	3.015,36	6.030,72	6.030,72	66	3.015,36	3.015,36	1,00	3.015,36	3.015,36	1,00	3.015,36	3.015,36
2.14	3.015,36	6.030,72	6.030,72	66	3.015,36	3.015,36	1,00	3.015,36	3.015,36	1,00	3.015,36	3.015,36
2.15	3.015,36	6.030,72	6.030,72	66	3.015,36	3.015,36	1,00	3.015,36	3.015,36	1,00	3.015,36	3.015,36
2.16	3.015,36	6.030,72	6.030,72	66	3.015,36	3.015,36	1,00	3.015,36	3.015,36	1,00	3.015,36	3.015,36
2.17	3.015,36	6.030,72	6.030,72	66	3.015,36	3.015,36	1,00	3.015,36	3.015,36	1,00	3.015,36	3.015,36
2.18	3.015,36	6.030,72	6.030,72	66	3.015,36	3.015,36	1,00	3.015,36	3.015,36	1,00	3.015,36	3.015,36
2.19	3.015,36	6.030,72	6.030,72	66	3.015,36	3.015,36	1,00	3.015,36	3.015,36	1,00	3.015,36	3.015,36
2.20	3.015,36	6.030,72	6.030,72	66	3.015,36	3.015,36	1,00	3.015,36	3.015,36	1,00	3.015,36	3.015,36
2.21	3.015,36	6.030,72	6.030,72	66	3.015,36	3.015,36	1,00	3.015,36	3.015,36	1,00	3.015,36	3.015,36
2.22	3.015,36	6.030,72	6.030,72	66	3.015,36	3.015,36	1,00	3.015,36	3.015,36	1,00	3.015,36	3.015,36
2.23	3.015,36	6.030,72	6.030,72	66	3.015,36	3.015,36	1,00	3.015,36	3.015,36	1,00	3.015,36	3.015,36
2.24	3.015,36	6.030,72	6.030,72	66	3.015,36	3.015,36	1,00	3.015,36	3.015,36	1,00	3.015,36	3.015,36
2.25	3.015,36	6.030,72	6.030,72	66	3.015,36	3.015,36	1,00	3.015,36	3.015,36	1,00	3.015,36	3.015,36
2.26	3.015,36	6.030,72	6.030,72	66	3.015,36	3.015,36	1,00	3.015,36	3.015,36	1,00	3.015,36	3.015,36
2.27	3.015,36	6.030,72	6.030,72	66	3.015,36	3.015,36	1,00	3.015,36	3.015,36	1,00	3.015,36	3.015,36
2.28	3.015,36	6.030,72	6.030,72	66	3.015,36	3.015,36	1,00	3.015,36	3.015,36	1,00	3.015,36	3.015,36
2.29	3.015,36	6.030,72	6.030,72	66	3.015,36	3.015,36	1,00	3.015,36	3.015,36	1,00	3.015,36	3.015,36
2.30	3.015,36	6.030,72	6.030,72	66	3.015,36	3.015,36	1,00	3.015,36	3.015,36	1,00	3.015,36	3.015,36
2.31	3.015,36	6.030,72	6.030,72	66	3.015,36	3.015,36	1,00	3.015,36	3.015,36	1,00	3.015,36	3.015,36
2.32	3.015,36	6.030,72	6.030,72	66	3.015,36	3.015,36	1,00	3.015,36	3.015,36	1,00	3.015,36	3.015,36
2.33	3.015,36	6.030,72	6.030,72	66	3.015,36	3.015,36	1,00	3.015,36	3.015,36	1,00	3.015,36	3.015,36
2.34	3.015,36	6.030,72	6.030,72	66	3.015,36	3.015,36	1,00	3.015,36	3.015,36	1,00	3.015,36	3.015,36
2.35	3.015,36	6.030,72	6.030,72	66	3.015,36	3.015,36	1,00	3.015,36	3.015,36	1,00	3.015,36	3.015,36
2.36	3.015,36	6.030,72	6.030,72	66	3.015,36	3.015,36	1,00	3.015,36	3.015,36	1,00	3.015,36	3.015,36
2.37	3.015,36	6.030,72	6.030,72	66	3.015,36	3.015,36	1,00	3.015,36	3.015,36	1,00	3.015,36	3.015,36
2.38	3.015,36	6.030,72	6.030,72	66	3.015,36	3.015,36	1,00	3.015,36	3.015,36	1,00	3.015,36	3.015,36
2.39	3.015,36	6.030,72	6.030,72	66	3.015,36	3.015,36	1,00	3.015,36	3.015,36	1,00	3.015,36	3.015,36
2.40	3.015,36	6.030,72	6.030,72	66	3.015,36	3.015,36	1,00	3.015,36	3.015,36	1,00	3.015,36	3.015,36
2.41	3.015,36	6.030,72	6.030,72	66	3.015,36	3.015,36	1,00	3.015,36	3.015,36	1,00	3.015,36	3.015,36
2.42	3.015,36	6.030,72	6.030,72	66	3.015,36	3.015,36	1,00	3.015,36	3.015,36	1,00	3.015,36	3.015,36
2.43	3.015,36	6.030,72	6.030,72	66	3.015,36	3.015,36	1,00	3.015,36	3.015,36	1,00	3.015,36	3.015,36
2.44	3.015,36	6.030,72	6.030,72	66	3.015,36	3.015,36	1,00	3.015,36	3.015,36	1,00	3.015,36	3.015,36
2.45	3.015,36	6.030,72	6.030,72	66	3.015,36	3.015,36	1,00	3.015,36	3.015,36	1,00	3.015,36	3.015,36
2.46	3.015,36	6.030,72	6.030,72	66	3.015,36	3.015,36	1,00	3.015,36	3.015,36	1,00	3.015,36	3.015,36
2.47	3.015,36	6.030,72	6.030,72	66	3.015,36	3.015,36	1,00	3.015,36	3.015,36	1,00	3.015,36	3.015,36
2.48	3.015,36	6.030,72	6.030,72	66	3.015,36	3.015,36	1,00	3.015,36	3.015,36	1,00	3.015,36	3.015,36
2.49	3.015,36	6.030,72	6.030,72	66	3.015,36	3.015,36	1,00	3.015,36	3.015,36	1,00	3.015,36	3.015,36
2.50	3.015,36	6.030,72	6.030,72	66	3.015,36	3.015,36	1,00	3.015,36	3.015,36	1,00	3.015,36	3.015,36
2.51	3.015,36	6.030,72	6.030,72	66	3.015,36	3.015,36	1,00	3.015,36	3.015,36	1,00	3.015,36	3.015,36
2.52	3.015,36	6.030,72	6.030,72	66	3.015,36	3.015,36	1,00	3.015,36	3.015,36	1,00	3.015,36	3.015,36
2.53	3.015,36	6.030,72	6.030,72	66	3.015,36	3.015,36	1,00	3.015,36	3.015,36	1,00	3.015,36	3.015,36
2.54	3.015,36	6.030,72	6.030,72	66	3.015,36	3.015,36	1,00	3.015,36	3.015,36	1,00	3.015,36	3.015,36
2.55	3.015,36	6.030,72	6.030,72	66	3.015,36	3.015,36	1,00	3.015,36	3.015,36	1,00	3.015,36	3.015,36
2.56	3.015,36	6.030,72	6.030,72	66	3.015,36	3.015,36	1,00	3.015,36	3.015,36	1,00	3.015,36	3.015,36
2.57	3.015,36	6.030,72	6.030,72	66	3.015,36	3.015,36	1,00	3.015,36	3.015,36	1,00	3.015,36	3.015,36
2.58	3.015,36	6.030,72	6.030,72	66	3.015,36	3.015,36	1,00	3.015,36	3.015,36	1,00	3.015,36	3.015,36
2.59	3.015,36	6.030,72	6.030,72	66	3.015,36	3.015,36	1,00	3.015,36	3.015,36	1,00	3.015,36	3.015,36
2.60	3.015,36	6.030,72	6.030,72	66	3.015,36	3.015,36	1,00	3.015,36	3.015,36	1,00	3.015,36	3.015,36
2.61	3.015,36	6.030,72	6.030,72	66	3.015,36	3.015,36	1,00	3.015,36	3.015,36	1,00	3.015,36	3.015,36
2.62	3.015,36	6.030,72	6.030,72	66	3.015,36	3.015,36	1,00	3.015,36	3.015,36	1,00	3.015,36	3.015,36
2.63	3.015,36	6.030,72	6.030,72	66	3.015,36	3.015,36	1,00	3.015,36	3.015,36	1,00	3.015,36	3.015,36
2.64	3.015,36	6.030,72	6.030,72	66	3.015,36	3.015,36	1,00	3.015,36	3.015,36	1,00	3.015,36	3.015,36
2.65	3.015,36	6.030,72	6.030,72	66	3.015,36	3.015,36	1,00	3.015,36	3.015,36	1,00	3.015,36	3.015,36
2.66	3.015,36	6.030,72	6.030,72	66	3.015,36	3.015,36	1,00	3.015,36	3.0			

SUST-15-EN

ORDENACIÓN PORMENORIZADA (AD)

E: 1/2000

CONDICIONES



Parcelas	SUPERFICIE		TECNO	Nº Parcelas	Nº Parcelas	ORDENADAS		CENSO DE SUPERFICIES		ÁREAS		Lotes
	m² Suelo	m² Constr.				m² Suelo	m² Constr.	m² Suelo	m² Constr.	m² Suelo	m² Constr.	
2.1	3.201,41	6.082,68	E.0 C2	63	30	3.201,41	6.082,68	6.082,68	1,00	6.082,68	1,00	6.082,68
2.2	3.202,00	6.178,87	E.1 C2	64	31	3.202,00	6.178,87	6.178,87	1,00	6.178,87	1,00	6.178,87
2.3	3.202,59	6.275,06	E.2 C2	65	32	3.202,59	6.275,06	6.275,06	1,00	6.275,06	1,00	6.275,06
2.4	3.203,18	6.371,25	E.3 C2	66	33	3.203,18	6.371,25	6.371,25	1,00	6.371,25	1,00	6.371,25
2.5	3.203,77	6.467,44	E.4 C2	67	34	3.203,77	6.467,44	6.467,44	1,00	6.467,44	1,00	6.467,44
2.6	3.204,36	6.563,63	E.5 C2	68	35	3.204,36	6.563,63	6.563,63	1,00	6.563,63	1,00	6.563,63
2.7	3.204,95	6.659,82	E.6 C2	69	36	3.204,95	6.659,82	6.659,82	1,00	6.659,82	1,00	6.659,82
2.8	3.205,54	6.756,01	E.7 C2	70	37	3.205,54	6.756,01	6.756,01	1,00	6.756,01	1,00	6.756,01
2.9	3.206,13	6.852,20	E.8 C2	71	38	3.206,13	6.852,20	6.852,20	1,00	6.852,20	1,00	6.852,20
2.10	3.206,72	6.948,39	E.9 C2	72	39	3.206,72	6.948,39	6.948,39	1,00	6.948,39	1,00	6.948,39
2.11	3.207,31	7.044,58	E.10 C2	73	40	3.207,31	7.044,58	7.044,58	1,00	7.044,58	1,00	7.044,58
2.12	3.207,90	7.140,77	E.11 C2	74	41	3.207,90	7.140,77	7.140,77	1,00	7.140,77	1,00	7.140,77
2.13	3.208,49	7.236,96	E.12 C2	75	42	3.208,49	7.236,96	7.236,96	1,00	7.236,96	1,00	7.236,96
2.14	3.209,08	7.333,15	E.13 C2	76	43	3.209,08	7.333,15	7.333,15	1,00	7.333,15	1,00	7.333,15
2.15	3.209,67	7.429,34	E.14 C2	77	44	3.209,67	7.429,34	7.429,34	1,00	7.429,34	1,00	7.429,34
2.16	3.210,26	7.525,53	E.15 C2	78	45	3.210,26	7.525,53	7.525,53	1,00	7.525,53	1,00	7.525,53
2.17	3.210,85	7.621,72	E.16 C2	79	46	3.210,85	7.621,72	7.621,72	1,00	7.621,72	1,00	7.621,72
2.18	3.211,44	7.717,91	E.17 C2	80	47	3.211,44	7.717,91	7.717,91	1,00	7.717,91	1,00	7.717,91
2.19	3.212,03	7.814,10	E.18 C2	81	48	3.212,03	7.814,10	7.814,10	1,00	7.814,10	1,00	7.814,10
2.20	3.212,62	7.910,29	E.19 C2	82	49	3.212,62	7.910,29	7.910,29	1,00	7.910,29	1,00	7.910,29
2.21	3.213,21	8.006,48	E.20 C2	83	50	3.213,21	8.006,48	8.006,48	1,00	8.006,48	1,00	8.006,48
2.22	3.213,80	8.102,67	E.21 C2	84	51	3.213,80	8.102,67	8.102,67	1,00	8.102,67	1,00	8.102,67
2.23	3.214,39	8.198,86	E.22 C2	85	52	3.214,39	8.198,86	8.198,86	1,00	8.198,86	1,00	8.198,86
2.24	3.214,98	8.295,05	E.23 C2	86	53	3.214,98	8.295,05	8.295,05	1,00	8.295,05	1,00	8.295,05
2.25	3.215,57	8.391,24	E.24 C2	87	54	3.215,57	8.391,24	8.391,24	1,00	8.391,24	1,00	8.391,24
2.26	3.216,16	8.487,43	E.25 C2	88	55	3.216,16	8.487,43	8.487,43	1,00	8.487,43	1,00	8.487,43
2.27	3.216,75	8.583,62	E.26 C2	89	56	3.216,75	8.583,62	8.583,62	1,00	8.583,62	1,00	8.583,62
2.28	3.217,34	8.679,81	E.27 C2	90	57	3.217,34	8.679,81	8.679,81	1,00	8.679,81	1,00	8.679,81
2.29	3.217,93	8.776,00	E.28 C2	91	58	3.217,93	8.776,00	8.776,00	1,00	8.776,00	1,00	8.776,00
2.30	3.218,52	8.872,19	E.29 C2	92	59	3.218,52	8.872,19	8.872,19	1,00	8.872,19	1,00	8.872,19
2.31	3.219,11	8.968,38	E.30 C2	93	60	3.219,11	8.968,38	8.968,38	1,00	8.968,38	1,00	8.968,38
2.32	3.219,70	9.064,57	E.31 C2	94	61	3.219,70	9.064,57	9.064,57	1,00	9.064,57	1,00	9.064,57
2.33	3.220,29	9.160,76	E.32 C2	95	62	3.220,29	9.160,76	9.160,76	1,00	9.160,76	1,00	9.160,76
2.34	3.220,88	9.256,95	E.33 C2	96	63	3.220,88	9.256,95	9.256,95	1,00	9.256,95	1,00	9.256,95
2.35	3.221,47	9.353,14	E.34 C2	97	64	3.221,47	9.353,14	9.353,14	1,00	9.353,14	1,00	9.353,14
2.36	3.222,06	9.449,33	E.35 C2	98	65	3.222,06	9.449,33	9.449,33	1,00	9.449,33	1,00	9.449,33
2.37	3.222,65	9.545,52	E.36 C2	99	66	3.222,65	9.545,52	9.545,52	1,00	9.545,52	1,00	9.545,52
2.38	3.223,24	9.641,71	E.37 C2	100	67	3.223,24	9.641,71	9.641,71	1,00	9.641,71	1,00	9.641,71
2.39	3.223,83	9.737,90	E.38 C2	101	68	3.223,83	9.737,90	9.737,90	1,00	9.737,90	1,00	9.737,90
2.40	3.224,42	9.834,09	E.39 C2	102	69	3.224,42	9.834,09	9.834,09	1,00	9.834,09	1,00	9.834,09
2.41	3.225,01	9.930,28	E.40 C2	103	70	3.225,01	9.930,28	9.930,28	1,00	9.930,28	1,00	9.930,28
2.42	3.225,60	10.026,47	E.41 C2	104	71	3.225,60	10.026,47	10.026,47	1,00	10.026,47	1,00	10.026,47
2.43	3.226,19	10.122,66	E.42 C2	105	72	3.226,19	10.122,66	10.122,66	1,00	10.122,66	1,00	10.122,66
2.44	3.226,78	10.218,85	E.43 C2	106	73	3.226,78	10.218,85	10.218,85	1,00	10.218,85	1,00	10.218,85
2.45	3.227,37	10.315,04	E.44 C2	107	74	3.227,37	10.315,04	10.315,04	1,00	10.315,04	1,00	10.315,04
2.46	3.227,96	10.411,23	E.45 C2	108	75	3.227,96	10.411,23	10.411,23	1,00	10.411,23	1,00	10.411,23
2.47	3.228,55	10.507,42	E.46 C2	109	76	3.228,55	10.507,42	10.507,42	1,00	10.507,42	1,00	10.507,42
2.48	3.229,14	10.603,61	E.47 C2	110	77	3.229,14	10.603,61	10.603,61	1,00	10.603,61	1,00	10.603,61
2.49	3.229,73	10.700,00	E.48 C2	111	78	3.229,73	10.700,00	10.700,00	1,00	10.700,00	1,00	10.700,00
2.50	3.230,32	10.796,19	E.49 C2	112	79	3.230,32	10.796,19	10.796,19	1,00	10.796,19	1,00	10.796,19
2.51	3.230,91	10.892,38	E.50 C2	113	80	3.230,91	10.892,38	10.892,38	1,00	10.892,38	1,00	10.892,38
2.52	3.231,50	10.988,57	E.51 C2	114	81	3.231,50	10.988,57	10.988,57	1,00	10.988,57	1,00	10.988,57
2.53	3.232,09	11.084,76	E.52 C2	115	82	3.232,09	11.084,76	11.084,76	1,00	11.084,76	1,00	11.084,76
2.54	3.232,68	11.180,95	E.53 C2	116	83	3.232,68	11.180,95	11.180,95	1,00	11.180,95	1,00	11.180,95
2.55	3.233,27	11.277,14	E.54 C2	117	84	3.233,27	11.277,14	11.277,14	1,00	11.277,14	1,00	11.277,14
2.56	3.233,86	11.373,33	E.55 C2	118	85	3.233,86	11.373,33	11.373,33	1,00	11.373,33	1,00	11.373,33
2.57	3.234,45	11.469,52	E.56 C2	119	86	3.234,45	11.469,52	11.469,52	1,00	11.469,52	1,00	11.469,52
2.58	3.235,04	11.565,71	E.57 C2	120	87	3.235,04	11.565,71	11.565,71	1,00	11.565,71	1,00	11.565,71
2.59	3.235,63	11.661,90	E.58 C2	121	88	3.235,63	11.661,90	11.661,90	1,00	11.661,90	1,00	11.661,90
2.60	3.236,22	11.758,09	E.59 C2	122	89	3.236,22	11.758,09	11.758,09	1,00	11.758,09	1,00	11.758,09
2.61	3.236,81	11.854,28	E.60 C2	123	90	3.236,81	11.854,28	11.854,28	1,00	11.854,28	1,00	11.854,28
2.62	3.237,40	11.950,47	E.61 C2	124	91	3.237,40	11.950,47	11.950,47	1,00	11.950,47	1,00	11.950,47
2.63	3.237,99	12.046,66	E.62 C2	125	92	3.237,99	12.046,66	12.046,66	1,00	12.046,66	1,00	12.046,66
2.64	3.238,58	12.142,85	E.63 C2	126	93	3.238,58	12.142,85	12.142,85	1,00	12.142,85	1,00	12.142,85
2.65	3.239,17	12.239,04	E.64 C2	127	94	3.239,17	12.239,04	12.239,04	1,00	12.239,04	1,00	12.239,04
2.66	3.239,76	12.335,23	E.65 C2	128	95	3.239,76	12.335,23	1				

SUST-17-EN

ORDENACIÓN PORMENORIZADA (AD)

E: 1/2000

CONDICIONES



SUP. BRUTA DEL SECTOR	46.101,00 M2
SUP. NETA DE LAS PARCELAS	12.206,66 M2
PARCELAS EDIFICABLES	
RESIDENCIAL FAMILIAR	
RP1	652,07 M2
RP2	660,38 M2
RP3	1.141,28 M2
RP4	462,28 M2
RP5	1.197,24 M2
RP6	716,28 M2
RP7	3.700,88 M2
RP8	1.126,78 M2
RP9	2.673,62 M2
ESPACIO LIBRE PRIVADO	
ESPACIO LIBRE PRIVADO (ELP)	1.286,48 M2
SUP. DOTACIONAL	17.216,53 M2
DOCENTES	4.524,00 M2
SPS (PARCELAS 1,2,3,4 Y 6)	4.101,00 M2
SPS (PARCELAS 12,13,14,15 Y 16)	8.092,07 M2
SUP. DE VIARIO	17.200,44 M2
INFRAESTRUCTURA EXISTENTE (C.T.)	46,00 M2



PAJELAS	SUPERFICIE		TECHO	Nº viviendas		APARTAM.		ORDENANZAS		TECNOLOGÍA		APROX. HORIZONALES	
	m² Suelo	m² Constr.		UPL	UPL	UPL	UPL	m² Suelo	m² Constr.	m² Suelo	m² Constr.	Coef. Loc.	Coef. Loc.
E1	2.008,86	3.512,82	35	18	2.008,86	2.201,89	3.512,82	4.172,78	1,00	1,00	4.172,78	4.172,78	
E2	2.291,99	4.172,78	42	21	2.291,99	2.291,99	4.172,78	2.186,31	1,00	1,00	4.172,78	4.172,78	
E3	1.145,97	2.186,31	22	11	1.145,97	1.145,97	2.186,31	1.106,87	1,00	1,00	2.186,31	2.186,31	
E4	1.089,45	1.832,12	18	9	1.089,45	1.089,45	1.832,12	1.832,12	1,00	1,00	1.832,12	1.832,12	
E5	824,65	1.582,83	18	8	824,65	824,65	1.582,83	1.582,83	1,00	1,00	1.582,83	1.582,83	
E6	2.070,59	3.521,11	38	20	2.070,59	2.270,59	3.521,11	3.521,11	1,00	1,00	3.521,11	3.521,11	
E7	2.070,59	3.521,11	38	20	2.070,59	2.270,59	3.521,11	3.521,11	1,00	1,00	3.521,11	3.521,11	
E8	2.070,59	3.521,11	38	20	2.070,59	2.270,59	3.521,11	3.521,11	1,00	1,00	3.521,11	3.521,11	
E9	1.145,97	2.186,31	22	11	1.145,97	1.145,97	2.186,31	2.186,31	1,00	1,00	2.186,31	2.186,31	
E10	1.145,97	2.186,31	22	11	1.145,97	1.145,97	2.186,31	2.186,31	1,00	1,00	2.186,31	2.186,31	
E11	1.145,97	2.186,31	22	11	1.145,97	1.145,97	2.186,31	2.186,31	1,00	1,00	2.186,31	2.186,31	
E12	534,12	1.012,26	10	5	534,12	534,12	1.012,26	1.012,26	1,00	1,00	1.012,26	1.012,26	
TOT. N.º PÁJELAS	16.187,27	28.622,89	308	158	16.187,27	17.187,27	28.622,89	34.855,58			34.855,58	34.855,58	

CONTORNOS DE INFORMACIÓN	
REP. (m2)	8.468,00
C.1 (m2)	27,54
C.2 (m2)	27,54
TOTAL (m2)	85,62

VALORES (m2)	
REP. (m2)	8.468,00
REP. (m2)	716,48
REP. (m2)	709,87
REP. (m2)	493,85
TOTAL (m2)	10.388,20

Aproximación horizontal total Suelo = 45.509,19 + 9.791,98 = 55.301,17 m²
 Aproximación horizontal total rep = 34.855,58 m²
 Según art. 17 de la LOUA.
 Diferencia: Entre 55.301,17 m² de suelo por cada 100 m² de suelo = 10.445,59 m²
 Entre 55.301,17 m² de suelo por cada 100 m² de rep = 34.855,58 m²
 Puntos a justificar: Entre 10.445,59 m² de suelo por cada 100 m² de suelo y como máximo del 10% de la superficie del suelo = entre 5.489 y 5.200 m² / total máximo de 6.500 m².

REVISIÓN ADAPTACIÓN P.G.O.U. DE EL EJIDO

EJIDO SUR

- SUST-64-ES
- SUST-67-ES
- SUST-74-ES

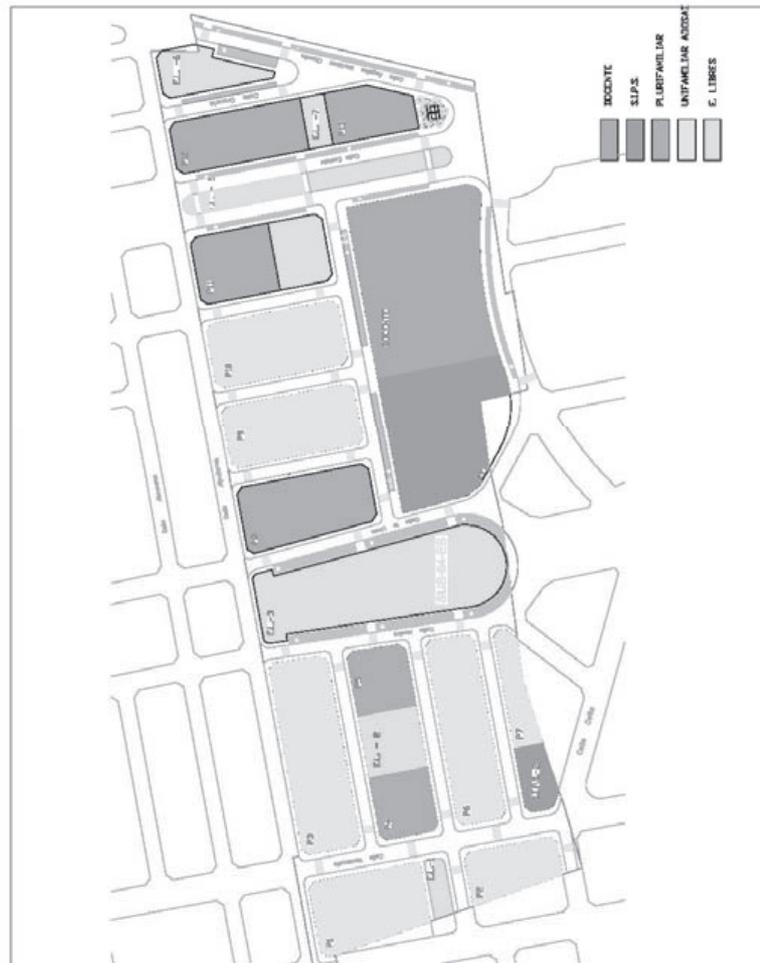
FICHAS DE SUELOS URBANIZABLES CON ORDENACIÓN APROBADA

SUST-64-ES

ORDINACIÓN PORMENORIZADA (AD)

E: 1/2000

CONDICIONES



CUADRO DE ZONIFICACION Y PARAMETROS DE PARCELA - SUS-64-ES

PARCELA	SUP/ME	TECHO/ME	Coeff. U _h	Coeff. U _d	Log ₁₀ h/m ²	u.a.h.	Nº VIV	USO	ORDENANZA
P1	1.907,74	2.983	1,9	1,03	2,65	5.056	20	RES. UNIF.	AD
P2	1.048,01	1.419	1,9	1,03	2,65	2.777	11	RES. UNIF.	AD
P3	2.766,77	3.730	1,9	1,03	2,65	7.516	20	RES. UNIF.	AD
P4	919,00	2.895	1	1,03	3,2	2.941	26	RES. UNIF.	C2
P5	919,00	2.895	1	1,03	3,2	2.941	26	RES. PLURIF.	C2
P6	2.877,19	2.989	1,9	1,03	2,65	5.849	24	RES. UNIF.	AD
P7	652,78	944	1,9	1,03	2,83	1.847	6	RES. UNIF.	AD
P8	2.040,11	6.932	1	1,03	3,5	7.140	50	RES. PLURIF.	C1*
P9	2.094,17	2.996	1,9	1,03	2,8	5.864	32	RES. UNIF.	AD
P10	2.094,17	2.996	1,9	1,03	2,8	5.864	32	RES. UNIF.	AD
P11	1.385,83	4.504	1	1,03	3,5	4.639	38	RES. PLURIF.	C1*
P12	1.707,14	5.801	1	1,03	3,5	5.973	50	RES. PLURIF.	C1
P13	1.015,18	3.450	1	1,03	3,5	3.593	30	RES. PLURIF.	C1
CT	16,00							CT	
TOTALES	23.706,52	44.063	1,03	1,957		61.761	381		

DOTACIONES *

PARCELA	S.I.P./ME	USO
EL-1 JARDINES	345,43	ELIBRES
EL-2 A. JUEGOS	877,30	ELIBRES
EL-3 JARDINES	4.201,00	ELIBRES
EL-4 A. JUEGOS	893,72	ELIBRES
EL-5 JARDINES	1.392,34	ELIBRES
EL-6 JARDINES	862,22	ELIBRES
EL-7 A. JUEGOS	312,02	ELIBRES
	8.894,03	

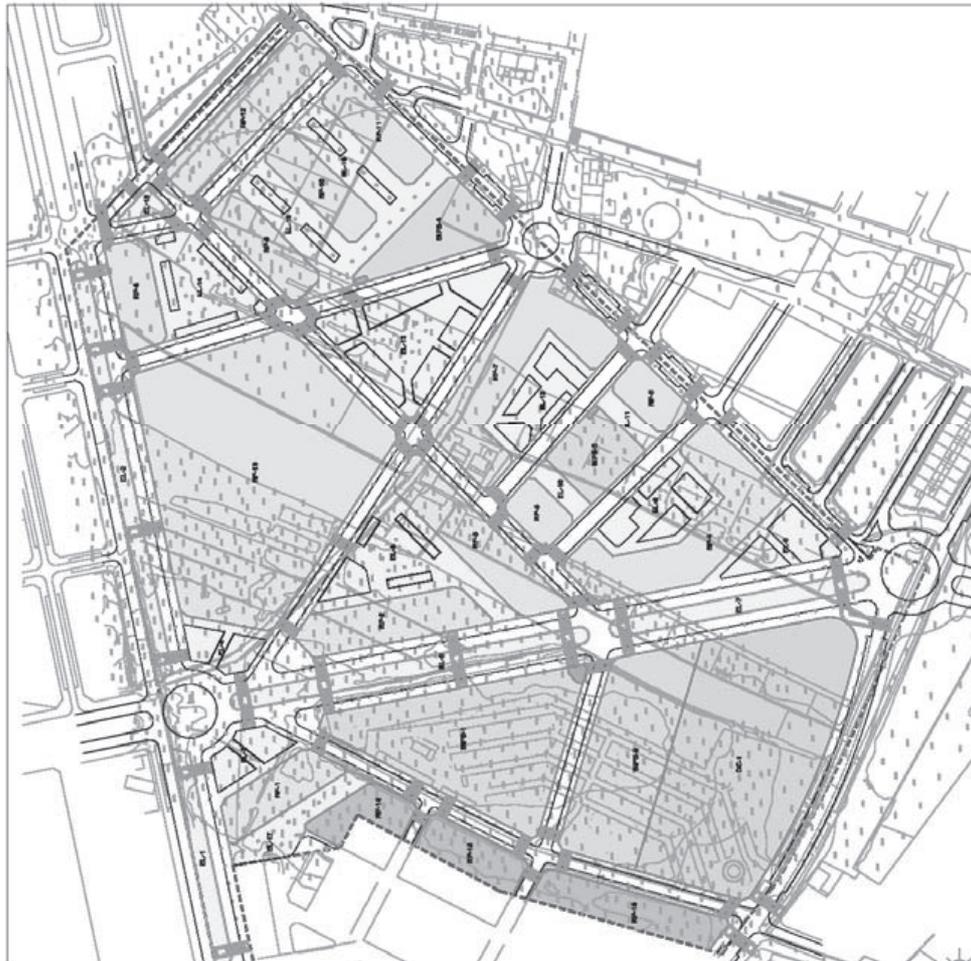
DIGNO	5.257,00	DIGNO ART.04.8.
S.I.P.S. -1	3.439,00	S.I.P.S. ART.04.10
S.I.P.S. -2	514,00	S.I.P.S. ART.04.10
	9.210,00	

CONDICIONES

ORDINACIÓN POR MENORIZADA (AD)

SUST-74-ES

E: 1/2500



S.M. IMPUTA DEL DIRECTOR		14.000,00 M2
S.M. IMPUTA DE LAS PARTICIPACIONES		40.000,00 M2
PARTICULARES ESPORALES ORDENADA O1		
OP-1		1.000,00 M2
OP-2		2.000,00 M2
OP-3		3.000,00 M2
OP-4		4.000,00 M2
OP-5		5.000,00 M2
OP-6		6.000,00 M2
OP-7		7.000,00 M2
OP-8		8.000,00 M2
OP-9		9.000,00 M2
OP-10		10.000,00 M2
OP-11		11.000,00 M2
OP-12		12.000,00 M2
OP-13		13.000,00 M2
OP-14		14.000,00 M2
OP-15		15.000,00 M2
OP-16		16.000,00 M2
OP-17		17.000,00 M2
OP-18		18.000,00 M2
OP-19		19.000,00 M2
OP-20		20.000,00 M2
TOTAL RESERVALES PLURIPARTICULARES		
OP-16		1.000,00 M2
OP-19		1.000,00 M2
OP-18		1.000,00 M2
TOTAL RESERVALES PLURIPARTICULARES		
4.000,00 M2		
S.M. ORDENACION		
80.000,00 M2		
CONDICIONES		
CONDICION 1		10.000,00 M2
CONDICION 2		10.000,00 M2
CONDICION 3		10.000,00 M2
CONDICION 4		10.000,00 M2
CONDICION 5		10.000,00 M2
CONDICION 6		10.000,00 M2
CONDICION 7		10.000,00 M2
CONDICION 8		10.000,00 M2
CONDICION 9		10.000,00 M2
CONDICION 10		10.000,00 M2
CONDICION 11		10.000,00 M2
CONDICION 12		10.000,00 M2
CONDICION 13		10.000,00 M2
CONDICION 14		10.000,00 M2
CONDICION 15		10.000,00 M2
CONDICION 16		10.000,00 M2
CONDICION 17		10.000,00 M2
CONDICION 18		10.000,00 M2
CONDICION 19		10.000,00 M2
CONDICION 20		10.000,00 M2
CONDICION DE IMPAGACION PLURIPARTICULARES		
10.000,00 M2		
S.M. DE VALOR		
4.147,44 M2		

REVISIÓN ADAPTACIÓN P.G.O.U. DE EL ELJIDO

SANTO DOMINGO

- SUST-62-SD

FICHAS DE SUELOS URBANIZABLES CON ORDENACIÓN APROBADA

SUST-62-SD

ORDENACIÓN POR MENORIZADA (AD)

E: 1/2500

CONDICIONES



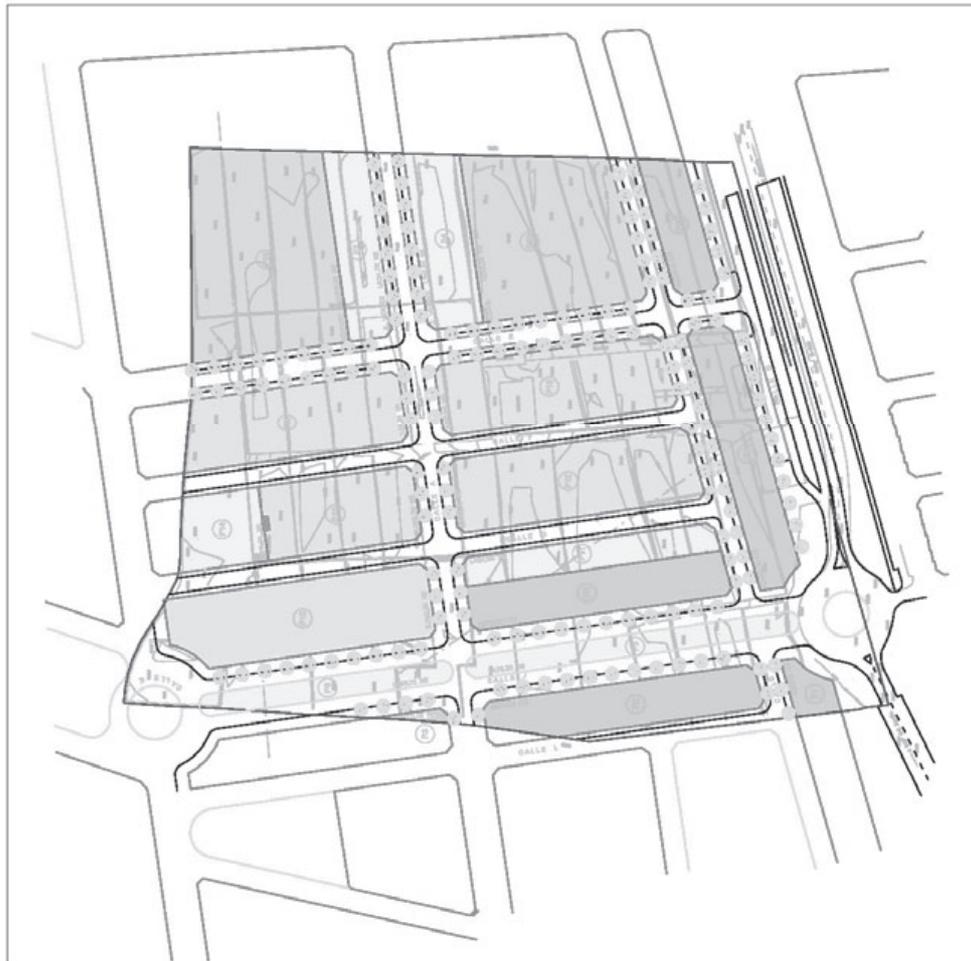
LEYENDA		PARCELAS	SUPERFICIES M2
ACTIVIDADES ECONOMICAS	1	5.507,84	
	2	3.436,47	
	3	3.466,76	
	4	3.910,28	
	6	3.142,79	
	7	5.320,36	
	8	6.914,15	
		34.661,88	
EQUIPAMIENTOS	9	3.178,27	
	10	640,20	
	11	640,20	
	12	600,00	
ELP	13	6.065,26	
		7.945,66	
SERVICIOS	14	20,39	
	15	20,39	
	16	20,39	
	17	43,13	
VIARIO		104,30	
		33.366,53	
APARCAMIENTOS 239+6			ST. 79.456,64

REVISIÓN ADAPTACIÓN P.G.O.U. DE EL ELJIDO

SANTA MARÍA DEL ÁGUILA

- SUST-41-S

FICHAS DE SUELOS URBANIZABLES CON ORDENACIÓN APROBADA



CUADRO RESUMEN DEL SECTOR

Parcela	Superficie	Contorno Urbanizable	Tiempo Edificable	Cat. Us.	Cat. Limit.	U.A.	Uso	Alcance Máximo	Origen	Reserva	Observaciones
R. PLAZA DE LA PAZ											
P1	484,23	4,0736	1734,17	1	U3	1,79428	Residencial Pisos	B4-A	C1	B	
P2	2.304,36	4,1746	847,38	1	U3	9,79232	*	B4-A	C1	48	
P3	111,18	4,1746	482,27	1	U3	472,22	*	B4-A	C1	*	
P4	2.370,98	3,2879	7170,28	1	U3	7,28281	*	B4-A	C1	48	
P5	2.244,08	3,2414	8734,08	1	U3	6,88233	*	B4-A	C1	48	
P7	1.204,98	3,9834	4307,31	1	U3	4,64538	*	B4-A	C1	23	
TOTAL	8771,67		26470,29			21,54382				172	
R. VIVIENDA											
P10	3.790,28	1,1021	4254,17	1,00	U3	6,34334	Residencial Vivienda	B4+*	A2	28	* 100% Máximo Completo
P12	3.820,28	1,1021	4257,38	1,00	U3	7,69238	*	B4+*	A2	28	*
P13	2.267,79	1,1021	2.287,38	1,00	U3	5,00238	*	B4+*	A2	18	*
P15	3.397,38	1,1021	3.342,28	1,00	U3	7,25734	*	B4+*	A2	28	*
P16	3.351,08	1,1021	3.353,08	1,00	U3	7,29138	*	B4+*	A2	24	*
TOTAL	18.226,82		18.383,09			30,73684				122	
ESPACIOS LIBRES											
P4	1.910,28	*	*	*	*	*	Expos. Libre	*	A-13.1	*	
P6	1.470,28	*	*	*	*	*	*	*	*	*	
P8	1.082,71	*	*	*	*	*	*	*	*	*	
P7	1.624,78	*	*	*	*	*	*	*	*	*	
P11	1.414,08	*	*	*	*	*	*	*	*	*	
P14	1.283,79	*	*	*	*	*	*	*	*	*	
TOTAL	8771,67										
DOCENTE											
P10	6.610,28	*	*	*	*	*	Docentes	B2	A-13.4.8	*	* Pisos de 4-6 Pisos P10
S.I.P.E.											
P10	4.810,28	*	*	*	*	*	Reserva Pisos	A-13.4.11	*	*	* Pisos de 4-6 Pisos P10
RED VIARIA											
Red Vial	27.07,60	*	*	*	*	*					P10
TOTAL	17.620,00	*	4874,00	*	*	8771,67					24

REVISIÓN ADAPTACIÓN P.G.O.U. DE EL ELJIDO

TRES ALJIBES

- SUST-25-TA

- SUST-30-TA

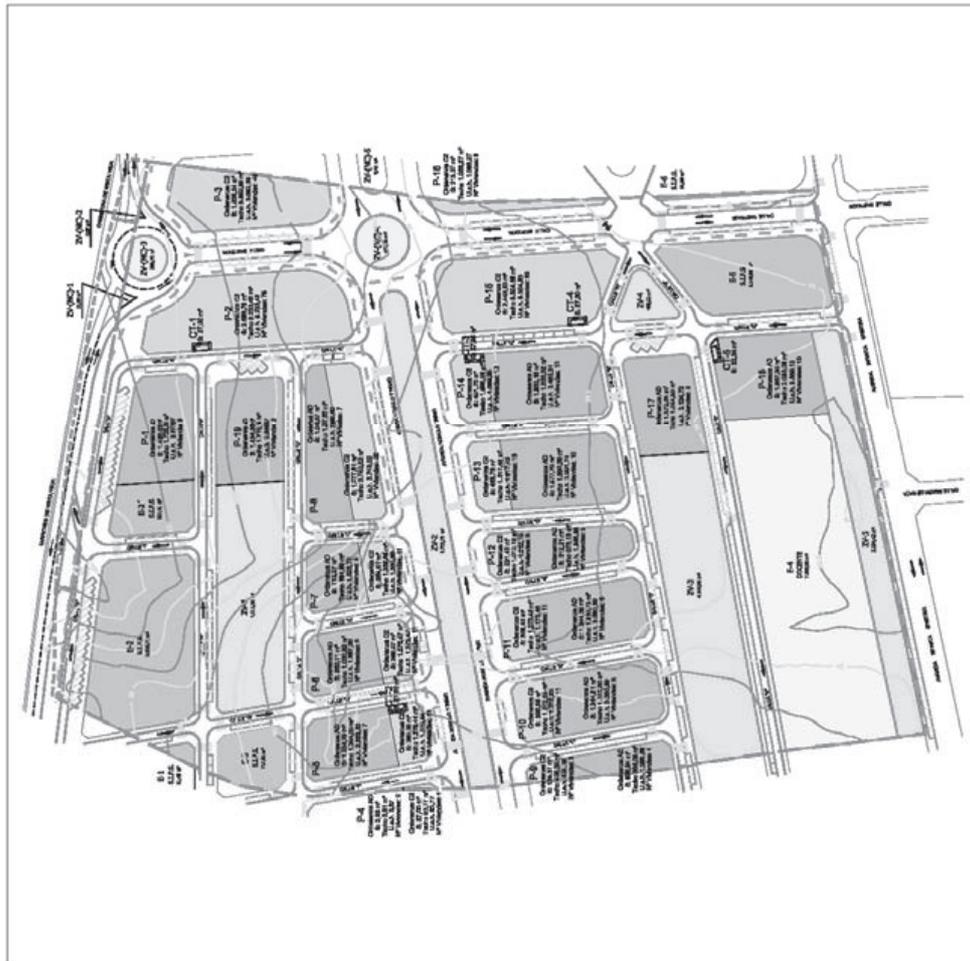
- SUST-31-TA

FICHAS DE SUELOS URBANIZABLES CON ORDENACIÓN APROBADA

SUST-25-1A

ORDINACIÓN FORMORIZADA (AD)

E: 1/2000



Parcelas	Superficie suelo	Uso	Área asignada	U.S. Asignadas	Nº de viviendas	Nº ascen. por planta	Equipabilidad
P-1	1.000,00 m ²	Urbanización C2	1.000,00 m ²	3.277,41 U.S.	80	1	1,18 m ² /vivienda
P-2	1.000,00 m ²	Urbanización C2	1.000,00 m ²	9.251,41 U.S.	71,00	1	1,25 m ² /vivienda
P-3	1.000,00 m ²	Urbanización C2	1.000,00 m ²	6.052,00 U.S.	48,00	1	1,25 m ² /vivienda
P-4	1.000,00 m ²	Urbanización C2	1.000,00 m ²	1.000,00 U.S.	50	0	1,25 m ² /vivienda
P-5	1.000,00 m ²	Urbanización C2	1.000,00 m ²	3.500,00 U.S.	70	1	1,18 m ² /vivienda
P-6	1.000,00 m ²	Urbanización C2	1.000,00 m ²	1.376,44 m ² de suelo	11,00	1	1,25 m ² /vivienda
P-7	1.000,00 m ²	Urbanización C2	1.000,00 m ²	1.376,44 m ² de suelo	11,00	1	1,25 m ² /vivienda
P-8	1.000,00 m ²	Urbanización C2	1.000,00 m ²	1.376,44 m ² de suelo	11,00	1	1,25 m ² /vivienda
P-9	1.000,00 m ²	Urbanización C2	1.000,00 m ²	1.376,44 m ² de suelo	11,00	1	1,25 m ² /vivienda
P-10	1.000,00 m ²	Urbanización C2	1.000,00 m ²	1.376,44 m ² de suelo	11,00	1	1,25 m ² /vivienda
P-11	1.000,00 m ²	Urbanización C2	1.000,00 m ²	1.376,44 m ² de suelo	11,00	1	1,25 m ² /vivienda
P-12	1.000,00 m ²	Urbanización C2	1.000,00 m ²	1.376,44 m ² de suelo	11,00	1	1,25 m ² /vivienda
P-13	1.000,00 m ²	Urbanización C2	1.000,00 m ²	1.376,44 m ² de suelo	11,00	1	1,25 m ² /vivienda
P-14	1.000,00 m ²	Urbanización C2	1.000,00 m ²	1.376,44 m ² de suelo	11,00	1	1,25 m ² /vivienda
P-15	1.000,00 m ²	Urbanización C2	1.000,00 m ²	1.376,44 m ² de suelo	11,00	1	1,25 m ² /vivienda
P-16	1.000,00 m ²	Urbanización C2	1.000,00 m ²	1.376,44 m ² de suelo	11,00	1	1,25 m ² /vivienda
P-17	1.000,00 m ²	Urbanización C2	1.000,00 m ²	1.376,44 m ² de suelo	11,00	1	1,25 m ² /vivienda
P-18	1.000,00 m ²	Urbanización C2	1.000,00 m ²	1.376,44 m ² de suelo	11,00	1	1,25 m ² /vivienda

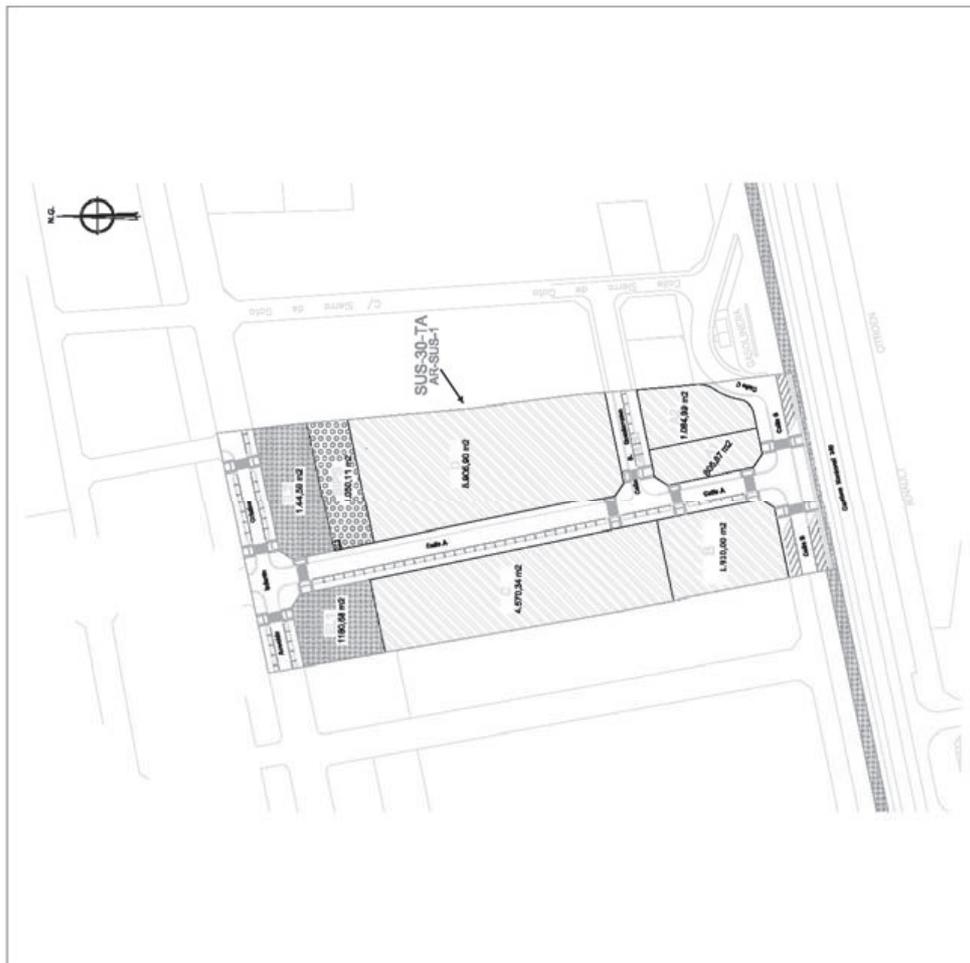
Parcela	Superficie suelo	Uso	Área asignada	U.S. Asignadas	Nº de viviendas	Nº ascen. por planta	Equipabilidad
Z-1	33,33 m ²	Urbanización C2	33,33 m ²	100 U.S.	1	1	1,18 m ² /vivienda
Z-2	33,33 m ²	Urbanización C2	33,33 m ²	100 U.S.	1	1	1,18 m ² /vivienda
Z-3	33,33 m ²	Urbanización C2	33,33 m ²	100 U.S.	1	1	1,18 m ² /vivienda
Z-4	33,33 m ²	Urbanización C2	33,33 m ²	100 U.S.	1	1	1,18 m ² /vivienda
Z-5	33,33 m ²	Urbanización C2	33,33 m ²	100 U.S.	1	1	1,18 m ² /vivienda

SUST-30-TA

ORDENACIÓN FORMENORIZADA (AD)

E: 1/2000

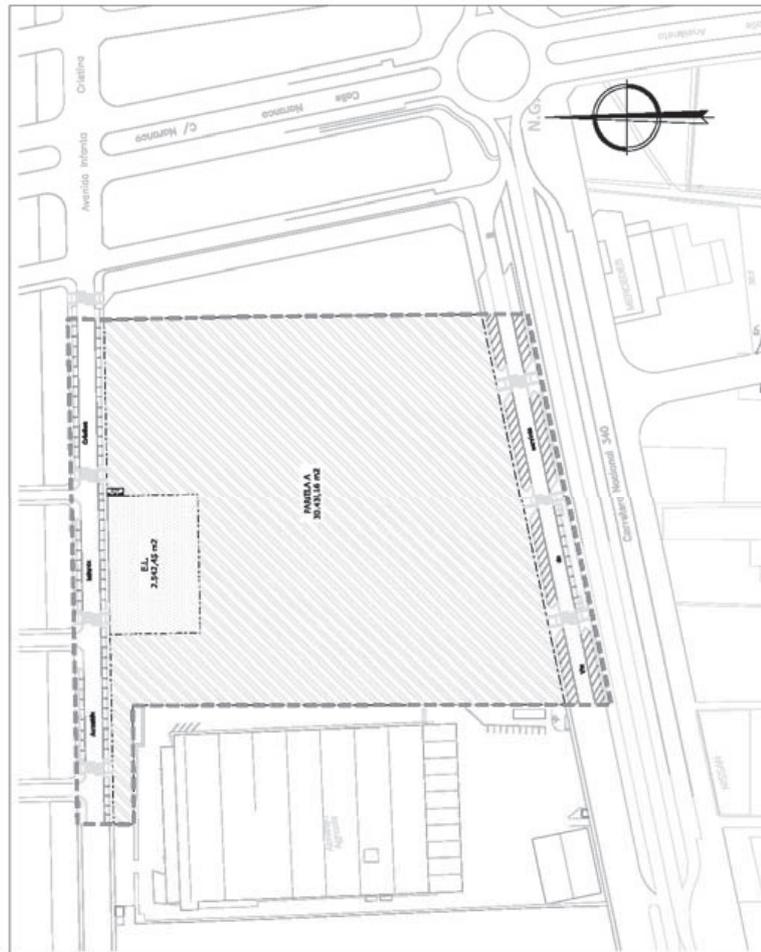
CONDICIONES



PARCELAS	SUPERFICIE		TECHO		Nº Aparcamientos		ORDENANCIAS		TECHOS		APROVECHAMIENTO HOMOLOGADO	
	m² Suelo	m² Const.	m² Const.	UPL	UPL	UPL	m² Suelo	m² Const.	m² Const.	UPL	UPL	m² Const.
A1	809,87	619,88	619,88	3	6	809,87	619,88	1,03	1,03	1,03	1,03	1.201,45
A2	1.004,99	948,48	948,48	5	9	1.004,99	948,48	1,03	1,03	1,03	1,03	1.501,99
B	1.910,00	1.411,47	1.411,47	7	14	1.910,00	1.411,47	1,03	1,03	1,03	1,03	2.907,63
C	4.573,34	3.778,60	3.778,60	19	38	4.573,34	3.778,60	1,03	1,03	1,03	1,03	7.783,90
D	9.999,90	4.073,36	4.073,36	20	41	9.999,90	4.073,36	1,03	1,03	1,03	1,03	8.391,12
Total	14.277,10	10.823,37	10.823,37	54	108	14.277,10	10.823,37					22.296,97

DOTACIONES	
Exp (m²)	Exp (m²)
Exp. Uvras	2.624,27
EL-1	1.163,68
EL-2	1.444,59
Otros	-
S.I.P.S	1.666,11
Total Dotaciones	3.674,58
Control de transformación C.T.1	14,62
VIALES	8.285,64
SUS-30-TA	21.252,74
S.O. Inmuebles	-
S.O. Anuncios	2.287,69
S.O. CATIVO (TAL)	1.483,00
RELU	104,00
TOTAL INICIACIÓN	28.535,74

CONDICIONES



PACELAS	SUPERFICIE m² Suelo	TECHO m² Const.	ORDENANZAS A.E.2. m² Suelo	TECHOS APROV. HOMOGENEIZADOS	
				Nave Industrial Coef. Homog. A.E.2.(2.00)	Coef. Loc. Lucrativo
A	30.431,16	19.006,00	30.431,16	19.006,00	1,03
Total	30.431,16	19.006,00	30.431,16	19.006,00	1,03

Nº aparcamientos públicos: 233 unid.

(*) Según art. 11 del Anexo al Reglamento de Planeamiento:
Espacios libres: 10% superficie total ordenada => 0,1*48.628 = 4.862,8
S.P.S. 4% superficie total ordenada => 0,04*48.628 = 1.945,1

Según art. 17 de la LOUA:

Dotaciones: 14% superficie del sector => 0,14*48.628 = 6.808 m²

DOTACIONES (*)	Sup (m2)
Esp. Libres	4.862,80
EL-1 2.542,45	
EL-2 2.320,35	
S.P.S.	1.945,60
Total Dotaciones	6.808,00
Centro de transformación (C.T.)	24,14
VALES	11.357,70
SUS-31-TA 	48.628,00
S.G. Acciones	1.488,00
SUS-31-TA S TA I 	1.488,00
TOTAL UNIDAD	60.114,00

REVISIÓN ADAPTACIÓN P.G.O.U. DE EL ELJIDO

BALERMA

- SUST-4-BA

- SUST-7-BA

FICHAS DE SUELOS URBANIZABLES CON ORDENACIÓN APROBADA

Ayuntamiento de El Ejido

REVISIÓN ADAPTACIÓN P.G.O.U. DE EL EJIDO

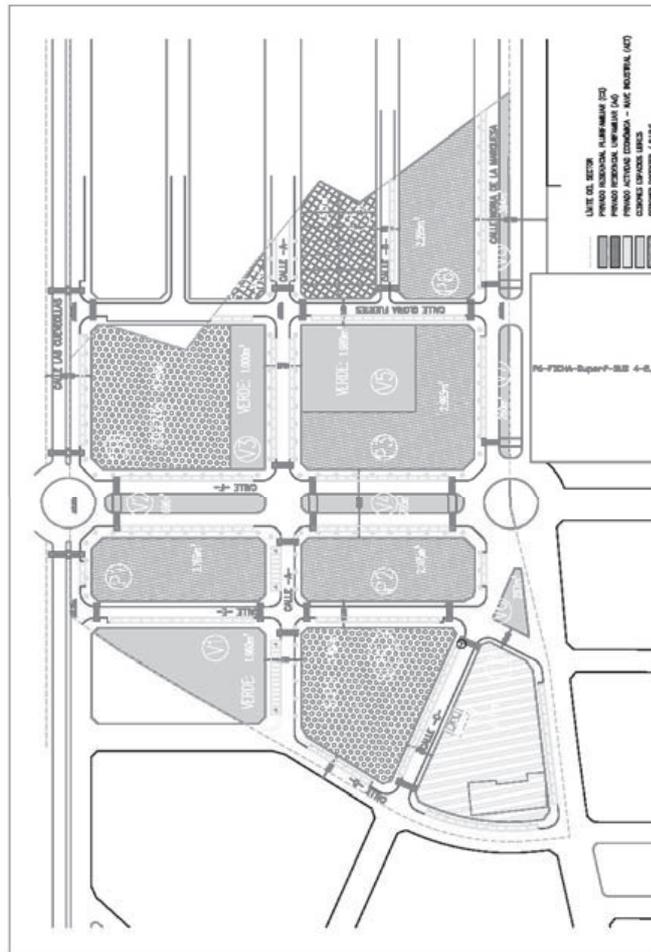
Fichas de Suelos Urbanizables con Ordenación Aprobada

SUST-4-BA

ORDENACIÓN FORMENORIZADA (AD)

E: 1/2000

CONDICIONES



SECTOR SUST-4-BA

PERÍMETRO DEL SUELO: 47.922,00
 SUPERFICIE DE SUELO: 78 m²/m²
 SUPERFICIE DE ORDENACIÓN: 64 m²/m²

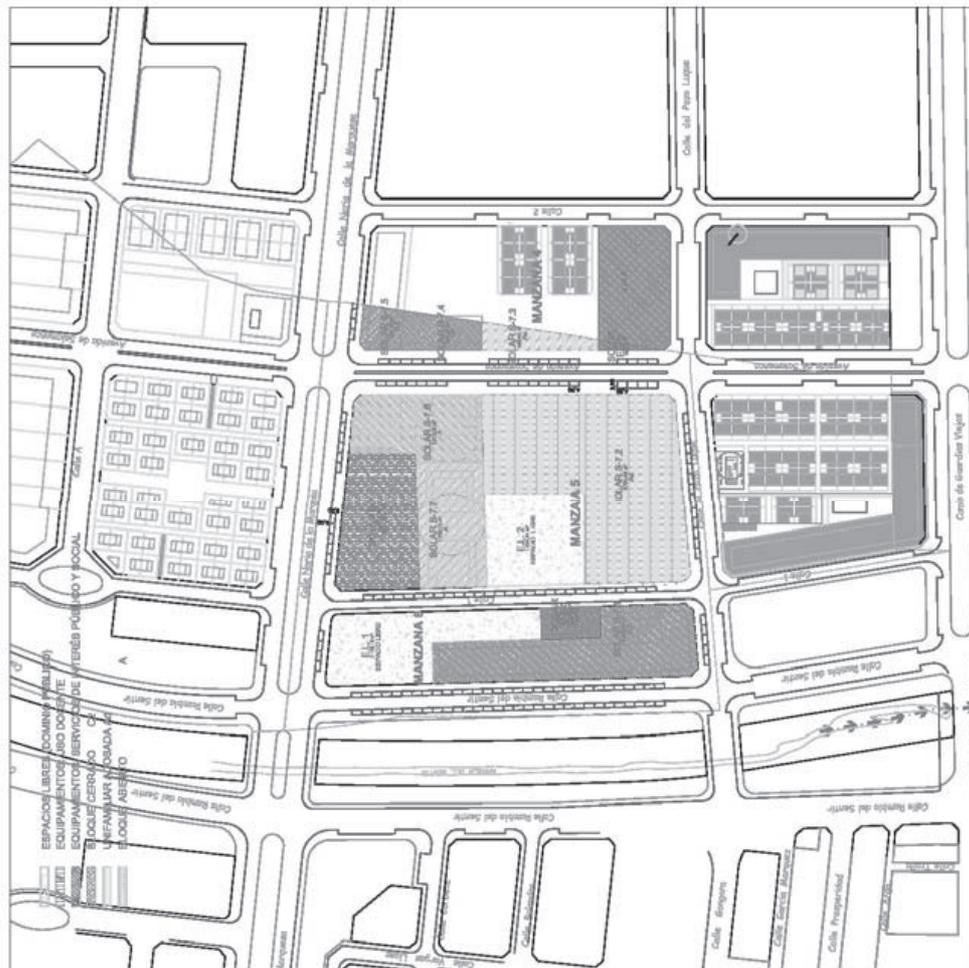
CONDICIÓN	PERÍMETRO (m)	SUPERFICIE (m ²)	PERÍMETRO (m)	SUPERFICIE (m ²)
PERÍMETRO DE ORDENACIÓN (LÍNEA PUNTEADA)	47.922,00	78.000,00	301,00	14.000,00
PERÍMETRO DE ORDENACIÓN (LÍNEA SÓLIDA)	32.000,00	12.000,00	301,00	14.000,00
PERÍMETRO ACTUAL ECONOMÍA - BUC INDUSTRIAL (LÍNEA SÓLIDA)	32.000,00	12.000,00	301,00	14.000,00
PERÍMETRO DE ORDENACIÓN (LÍNEA PUNTEADA)	47.922,00	78.000,00	301,00	14.000,00

USO	CONDICIÓN	PERÍMETRO (m)	SUPERFICIE (m ²)	PERÍMETRO (m)	SUPERFICIE (m ²)
VERDE	VERDE	3.232,00	3.232,00	301,00	31.524,12
	VERDE TEMP	3.232,00	3.232,00	301,00	31.524,12
	VERDE	3.232,00	3.232,00	301,00	31.524,12
	VERDE	3.232,00	3.232,00	301,00	31.524,12
	VERDE	3.232,00	3.232,00	301,00	31.524,12
VERDE TEMP	VERDE TEMP	3.232,00	3.232,00	301,00	31.524,12
	VERDE TEMP	3.232,00	3.232,00	301,00	31.524,12
	VERDE TEMP	3.232,00	3.232,00	301,00	31.524,12
	VERDE TEMP	3.232,00	3.232,00	301,00	31.524,12
	VERDE TEMP	3.232,00	3.232,00	301,00	31.524,12

SUJ1-7-BA

ORDENACIÓN FORMENORIZADA (AD)

E: 1/2000



CONDICIONES

Identificación parcela	Superficie parcela (m ²)	Parcela	SE	SE	SE	D.C.S.U.	ESPACIOS LIBRES	REGLAMENTO DE OCUPANTE	REGLAMENTO DE EQUIPAMIENTO
EL-1	2.953,19	Parcela del Calle Mayor de la Merced y Parcela S-1	Calle 1	Parcela S-1	Parcela S-1	Parcela S-1	Juego de calles: 300 Zona verde: 1553,19 TOTAL: 2165,19		
EL-2	1.934,41	Calle 1	Parcela S-2	Parcela S-2	Calle del Pecho		Juego de calles: 342 Zona verde: 1553,41 TOTAL: 1935,41		
EO-1	2.146,70	Calle 1	Calle Nueva de la Merced	Parcela S-3	Parcela S-3				2.146,70
EO-2	356,20	Parcela S-1	Parcela S-1	Calle 1	Parcela S-1				356,20
EO-3	62,65	Parcela de	Parcela S-3	Parcela S-3	Parcela S-3				62,65
SUMA ESPACIOS LIBRES							4.994,60		
SUMA EQUIPAMIENTO OCUPANTE							6,99		2.146,70
SUMA EQUIPAMIENTO SIPS									431,00

Parcela	Superficie parcela (m ²)	Parcela	SE	SE	SE	D.C.S.U.	ESPACIOS LIBRES	REGLAMENTO DE OCUPANTE	REGLAMENTO DE EQUIPAMIENTO
EL-1	2.953,19	Parcela del Calle Mayor de la Merced y Parcela S-1	Calle 1	Parcela S-1	Parcela S-1	Parcela S-1	Juego de calles: 300 Zona verde: 1553,19 TOTAL: 2165,19		
EL-2	1.934,41	Calle 1	Parcela S-2	Parcela S-2	Calle del Pecho		Juego de calles: 342 Zona verde: 1553,41 TOTAL: 1935,41		
EO-1	2.146,70	Calle 1	Calle Nueva de la Merced	Parcela S-3	Parcela S-3				2.146,70
EO-2	356,20	Parcela S-1	Parcela S-1	Calle 1	Parcela S-1				356,20
EO-3	62,65	Parcela de	Parcela S-3	Parcela S-3	Parcela S-3				62,65
SUMA ESPACIOS LIBRES							4.994,60		
SUMA EQUIPAMIENTO OCUPANTE							6,99		2.146,70
SUMA EQUIPAMIENTO SIPS									431,00

LEY DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA		PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE EL EJIDO		REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO URBANO DE EL EJIDO	
INDICADOR	VALOR	INDICADOR	VALOR	INDICADOR	VALOR
ESPACIOS LIBRES	4.994,60	ESPACIOS LIBRES	4.994,60	ESPACIOS LIBRES	4.994,60
EQUIPAMIENTO OCUPANTE	6,99	EQUIPAMIENTO OCUPANTE	6,99	EQUIPAMIENTO OCUPANTE	6,99
EQUIPAMIENTO SIPS	431,00	EQUIPAMIENTO SIPS	431,00	EQUIPAMIENTO SIPS	431,00
TOTAL	5.432,59	TOTAL	5.432,59	TOTAL	5.432,59

REVISIÓN ADAPTACIÓN P.G.O.U. DE EL ELJIDO

GUARDIAS VIEJAS

- SUST-S1-GV

FICHAS DE SUELOS URBANIZABLES CON ORDENACIÓN APROBADA

SUST-S1-GV

ORDENACIÓN FORMENORIZADA (AD)

E: 1/2000

CONDICIONES



PARCELA	SUP.M ²	TECHNICE		USO	ORDENANZAS	ALTURA	RETRANQUEOS	N° VIV. / PARCELA	MARCANT. PARCELA
		Edificio	Terreno						
P1	5.315,36	0,8078	4.260,80	RESIDENCIAL	A	4P/2m	2-3% A ALINEACION 2-3% A ALINEACION	54	43
P2	4.026,30	1,1087	4.669,80	RESIDENCIAL	A	4P/2m	2-3% A ALINEACION 2-3% A ALINEACION	54	47
P3	4.663,82	1,1814	5.673,65	RESIDENCIAL	A	4P/2m	2-3% A ALINEACION 2-3% A ALINEACION	66	66
P4	2.218,74	1,1651	2.579,34	RESIDENCIAL	V.P.O.A	3P/10m	2-3% A ALINEACION 2-3% A ALINEACION	32	28
P5	3.579,36	0,7087	2.824,51	RESIDENCIAL	A	2P/7,5m	2-3% A ALINEACION 2-3% A ALINEACION	26	26
P6	1.812,49	0,3724	675,00	RESIDENCIAL	II - AI	2P/7,5m	2-3% A ALINEACION 2-3% A ALINEACION	3	6
P7	3.055,09	0,4073	1.245,00	RESIDENCIAL	A	2P/7,5m	2-3% A ALINEACION 2-3% A ALINEACION	9	12
P8	1.023,36	0,4885	500	COMERCIAL	II - AI	2P/7,5m	2-3% A ALINEACION 2-3% A ALINEACION	6	6
AL1	2.073,11	0,0298	60,00	PSICINA VESTUARIO	VI - AI	1P/6m	2-3% A ALINEACION 2-3% A ALINEACION		
AL2	1.968,86	0,0265	60,00	PSICINA VESTUARIO	VI - AI	1P/6m	2-3% A ALINEACION 2-3% A ALINEACION		
H	4.096,45	1,1295	5.816,00	HOTELERO	II - HOTELERA	3P/10m	2-3% A ALINEACION 2-3% A ALINEACION	248	279
TOTALES	34.686,86		26.074,00						

REVISIÓN ADAPTACIÓN P.G.O.U. DE EL ELJIDO

LA REDONDA

- SUST-6-LR

FICHAS DE SUELOS URBANIZABLES CON ORDENACIÓN APROBADA

Ayuntamiento de El Ejido

REVISIÓN ADAPTACIÓN P.G.O.U. DE EL EJIDO

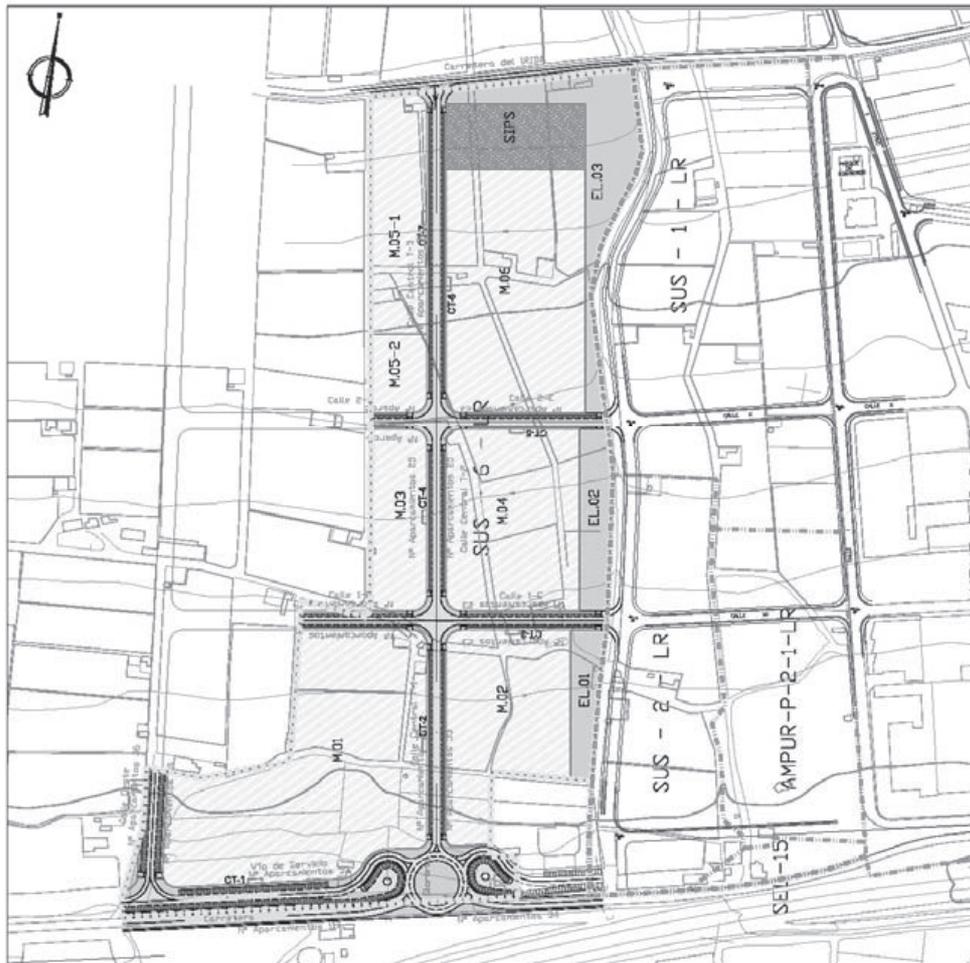
Fichas de suelos Urbanizables con Ordenación Aprobada

SUST-6-LR

ORDENACIÓN FORMENORIZADA (A.D)

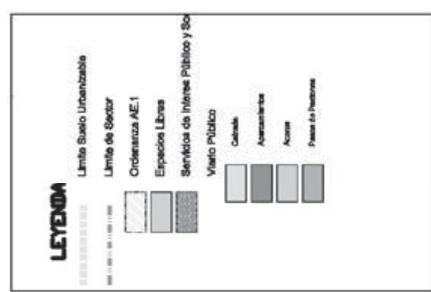
E: 1/2000

CONDICIONES



CUADRO RESUMEN DE LA ORDENACIÓN

PARCELA	ÁREA TOTAL (m ²)	ÁREA DE SUELO URBANIZABLE (m ²)	ÁREA DE SUELO URBANIZABLE DESTINADA A:	TIPO DE ORDENACIÓN	ÁREA DE SUELO URBANIZABLE DESTINADA A:	TIPO DE ORDENACIÓN	ÁREA DE SUELO URBANIZABLE DESTINADA A:	TIPO DE ORDENACIÓN	ÁREA DE SUELO URBANIZABLE DESTINADA A:	TIPO DE ORDENACIÓN
M.01	34114,23	200	Ab.Áreas excluidas	AE.1	20	Ab.Áreas excluidas	AE.1	20	Ab.Áreas excluidas	AE.1
M.02	14729,94	500	Ab.Áreas excluidas	AE.1	50	Ab.Áreas excluidas	AE.1	50	Ab.Áreas excluidas	AE.1
M.03	4008,90	400	Ab.Áreas excluidas	AE.1	40	Ab.Áreas excluidas	AE.1	40	Ab.Áreas excluidas	AE.1
M.04	11255,54	100	Ab.Áreas excluidas	AE.1	10	Ab.Áreas excluidas	AE.1	10	Ab.Áreas excluidas	AE.1
M.05-1	11524,23	300	Ab.Áreas excluidas	AE.1	30	Ab.Áreas excluidas	AE.1	30	Ab.Áreas excluidas	AE.1
M.05-2	1488,00	300	Ab.Áreas excluidas	AE.1	30	Ab.Áreas excluidas	AE.1	30	Ab.Áreas excluidas	AE.1
M.06	12974,46	400	Ab.Áreas excluidas	AE.1	40	Ab.Áreas excluidas	AE.1	40	Ab.Áreas excluidas	AE.1
EL.01	7202,00	0	Servicios Públicos	SPS	0	Servicios Públicos	SPS	0	Servicios Públicos	SPS
EL.02	3284,96	0	Áreas	A	0	Áreas	A	0	Áreas	A
EL.03	4193,67	0	Áreas	A	0	Áreas	A	0	Áreas	A
SUS-1-LR	14180,60	0	Áreas	A	0	Áreas	A	0	Áreas	A
SUS-2-LR	11608,96	0	Áreas	A	0	Áreas	A	0	Áreas	A
AMPUR-P-2-1-LR	11414,46	0	Áreas	A	0	Áreas	A	0	Áreas	A
SEU-15	31211,44	0	Áreas	A	0	Áreas	A	0	Áreas	A
TOTALES	182481,23	1000			140			140		



REVISIÓN ADAPTACIÓN P.G.O.U. DE EL ELJIDO

ENSENADA DE SAN MIGUEL

- SUST-1-SM _____ 33
- SUST-2-SM _____ 36
- SUST-3-SM _____ 40
- SUST-4-SM _____ 43
- SUST-5-SM _____ 47

FICHAS DE SUELOS URBANIZABLES CON ORDENACIÓN APROBADA

Ayuntamiento de El Ejido

REVISIÓN ADAPTACIÓN P.G.O.U. DE EL EJIDO

Fichas de suelos Urbanizables con Ordenación Aprobada

SUST-1 -SM ORDENANZAS

ORDENANZA I.

(Viviendas colectivas en bloque de Altura- Apartamentos)

Admisible la Ordenanza A. del P.G.O.U. Registré en las zonas A.1 y A.2 del sector. Se permite la construcción de viviendas colectivas (apartamentos) en bloques de altura, con posibilidad de locales comerciales, en planta baja.

a) Parcela mínima.

La superficie mínima de parcela que se admite en estas es de dos mil quinientos metros cuadrados (2.500 m²), recalculándose en este caso Proyecto de Parcelación de la totalidad de la zona. La construcción de cualquier edificio se girará al estudio de detalle o anteproyecto que previamente, se aprueba para la totalidad de la parcela o de la zona.

b) Aprovechamiento del terreno.

En las zonas A.1, A.2 y A.3, la ocupación máxima será del treinta por ciento (30%). El índice máximo de edificabilidad será, en todas las zonas, de cero metros cuadrados con setecientos ochenta y dos centímetros cuadrados por metro cuadrado (0,782 m²/m²) de parcela.

Las superficies no susceptibles de ser edificadas, se considerarán afectas, de modo permanente, a la calificación de "zonas verdes privadas", regulándose su uso y aprovechamiento por las condiciones establecidas para dichas zonas en las presentes Ordenanzas. De dichas áreas libres se dedicará aparcamiento de vehículos la superficie necesaria para que exista dentro de la parcela una plaza de aparcamiento por cada 100 m² edificables con una superficie por plaza, de 15 m², pudiendo deducir del total requerido, el número de plazas que existan en el interior de las edificaciones, siempre que como mínimo quede un quince por ciento (15%) de plazas exteriores.

c) Alturas.

La altura máxima de las edificaciones será de cuatro (4) plantas, permitiéndose por encima de esta altura, única retanqueada 3 metros de todas las fachadas, con las condiciones indicadas en las ordenanzas generales del Plan General. En ningún caso la altura total de las edificaciones podrá ser superior a trece (13+3) metros.

Respecto a construcciones permitidas por encima de las alturas máximas se estará lo establecido en las condiciones generales de edificación del Plan General.

La altura de pilas no será nunca inferior a dos metros con cincuenta centímetros (2,50 m) en plantas sobre rasante y a dos metros veinte centímetros (2,20 m) en plantas de sótano.

d) Retanqueos.

La altura mínima desde cualquier punto del edificio, al eje del vial o calles públicas no será inferior a la mitad de la altura de la edificación, tal como se ha delimitado en el apartado c), ni menor de cuatro metros (4 m) o límite de parcela. En la zona A.2 el retanqueo de la edificación al lindero de la zona verde pública podrá eliminarse. La distancia mínima desde cualquier punto del edificio a los linderos con otras parcelas, no será inferior a 1/4 de la altura del edificio.

Se admite la construcción de edificios adosados y medianeros, formando cadenas o agrupaciones cuando pertenezcan a un mismo promotor o exista documento notarial que acredite el necesario acuerdo con el propietario colindante y se haya presentado y aprobado el correspondiente proyecto del conjunto.

e) Condiciones de uso.

Los edificios que se construyan en estas zonas se dedicarán a viviendas colectivas en bloques de altura de disposición abierta, admitiéndose también por cada dos mil quinientos metros cuadrados (2.500 m²) de parcela, el establecimiento de un club social de una sola planta. La superficie ocupada por este club y su volumen construido, serán computables a todos los efectos. Las plantas bajas de los edificios podrán ser destinadas, sobre planes, no computándose en este caso como volumen, salvo las áreas cercadas necesarias para portales, escuelas, ascensor y servicios comunes, computándose éstas. También podrán utilizarse las plantas bajas para viviendas.

Podrá igualmente, admitirse la utilización de las plantas bajas de los edificios para locales comerciales, de más de treinta metros cuadrados (30 m²) por local, hasta un total no superior a veinte por ciento (20%) de la superficie total de las plantas de la zona o parcela. Estos locales podrán situarse a la misma rasante del terreno ó en sótano, se podrán construir sótanos ó semisótanos dedicados a trasteros ó garaje de las viviendas.

f) Fichas y otros instalaciones deportivas comunitarias.

Podrán construirse piscinas de uso particular comunitario, con prohibición absoluta de su explotación pública. Deberá disponer de estación depuradora de agua y desagüe a la red de saneamiento.

No se permitirá la construcción de frontones dentro de las parcelas. Se permite igualmente la construcción de instalaciones deportivas de uso comunitario.

g) Condiciones estéticas y ambientales.

Las construcciones deberán atender a lo establecido en las condiciones generales de edificación del Plan General.

h) Cercamientos de parcelas.

1.- Los cercamientos o vallados permanentes de praderas o espacios privados que den a vía pública o espacios libres, serán diáfonos o con vegetación, pudiendo llevar como máximo un muro de fábrica no superior a 0,60 m de alto, con pilares, postes o mochones en su caso, de hasta 2,20 m de alto, y entre ellos, cañado o elemento transparente.

2.- Los cercamientos de linderos privados cumplirán lo siguiente:

a) Hasta 3 m de distancia, a contar desde el lindero a vía pública, cumplirá las condiciones del apartado anterior.

b) A partir de dicha distancia, podrá ser macizo y tener una altura máxima de 2,50 m.

3.- En ningún caso se permitirá el empleo de cercamientos con elementos punzantes o cortantes, que puedan causar lesiones a personas o animales.

i) Cubiertas.

Se permiten cubiertas planas e inclinadas con una pendiente máxima de 30º, los techos de cubiertas planas no excederán de 1,20 m de altura. Se prohíbe la infiltración de materiales en las fachadas.

j) Fachada de los edificios.

Las edificaciones que se sitúen en primera línea, cumplirán lo que establece la actual Ley de Costas y Reglamentos de desarrollo.

k) Condiciones higiénicas.

Las viviendas deberán atenderse a las condiciones contempladas en el capítulo 9.5. "Condiciones de Calidad e Higiene" de las Normas y Ordenanzas Urbanísticas del P.G.O.U. de El Ejido

l) Servicios e instalaciones de las edificaciones.

Las viviendas deberán atenderse a las condiciones contempladas en el capítulo 9.6. "Condiciones de las Dotaciones y Servicios de las Edificios" de las Normas y Ordenanzas Urbanísticas del P.G.O.U. de El Ejido.

m) Condición especial.

Se considerará compatible en esta ordenanza el uso hotelero, rigiéndose en este caso la edificación por la establecida en la Ordenanza II de este Plan Parcial, siendo preciso la tramitación de un Estudio de Detalle, igualmente podrá otorgarse puntualmente las condiciones regulatorias de la ordenanza de edificación residencial, debiendo tramitarse igualmente un Estudio de Detalle.

ORDENANZA II

(Hotels de viajeros)

Admisible a la Ordenanza A. del P.G.O.U.

Registré en las zonas H del sector (H1 y H2).

Se permite la construcción de edificios destinados exclusivamente a hoteles.

e) Parcelación.

La superficie mínima de parcela que se admite en estas es de dos mil quinientos metros cuadrados (2.500 m²).

SUST-1-SM ORDENANZAS**b) Aprovechamiento del terreno.**

Los índices máximos de ocupación en parcela por la edificación, según de un cuarenta por ciento (40%), aplicado este porcentaje sobre la superficie neta de parcela.

Los índices máximos de edificabilidad, aplicados sobre la superficie neta de parcela serán de un metro ochocientos metros cuadrados y sereno y dos decímetros cuadrados por metro cuadrado (1.087,2 m²/m²) de parcela.

Las superficies no susceptibles de ser edificadas, se considerarán afectas de riesgo permanente, o la calificación de "zonas verdes privadas" regulándose su uso y aprovechamiento por las condiciones establecidas para dichas zonas en las presentes Ordenanzas. De dichas áreas libres se dedicará o aprovechará de vehículos la superficie necesaria para que exista un total de 39 plazas, pudiéndose deducir de las plazas requeridas, las que existan en el interior de las edificaciones siempre que, como máximo, quede un quince por ciento (15%) de plazas exteriores.

c) Alturas.

La altura máxima de las edificaciones no podrá ser superior a cinco (5) plantas o dieciséis metros (16,00 m).

Por encima de la altura máxima se autoriza única retroaeradao 3 metros respecto a fachada, así como las construcciones permitidas en las condiciones generales de edificación contenidas en las Ordenanzas de Plan General.

La altura de piscinas cumplirán con la exigida en la Reglamentación Hotelera vigente.

d) Retanqueos.

La distancia mínima desde cualquier punto del edificio, al eje del vial o calles públicas no será inferior a la mitad de la altura de la edificación, tal como se ha definido en el apartado c) ni menor de cuatro metros (4 m) a límite de parcela. La distancia mínima desde cualquier punto del edificio a los linderos con otras parcelas, no será inferior a 1/3 de la altura del edificio.

e) Condiciones de uso.

Los edificios que se constituyan en estas zonas se dedicarán a hoteles en cualquier de las variantes reglamentadas en la Ley de Turismo de Andalucía.

Se prohíben los usos residenciales.

f) Piscinas y otras instalaciones deportivas comunitarias.

Se permite la construcción de piscinas de la capacidad adecuada al número de habitaciones del hotel, debiendo disponer de estación depuradora de agua, desagüe a la red de saneamiento, servicios sanitarios y botiquín; opcionalmente podrán disponer de cafeterías, bares o restaurantes anexo cumpliendo todo ello con la reglamentación exigida para piscinas.

Como otras instalaciones deportivas en estas zonas se permiten la construcción de tenis u otras pistas polideportivas, excepto frontones. Asimismo se autorizan campos de mini golf, boleros, etc.

Todas las construcciones exteriores computarán a efectos de volumen de acuerdo con su superficie edificable y cumplirán con las condiciones de retanqueo exigidas para la parcela.

g) Condiciones estéticas y ambientales.

h) Cercamientos de parcela.

i) Cubiertas.

j) Posición de las edificaciones.

k) Condiciones higiénicas.

l) Servicios e instalaciones.

Los apartados g), h), i), j), k), y l) cumplirán idénticas condiciones que las indicadas en los correspondientes de igual letra, de la Ordenanza L.

ORDENANZA III**(Espacios libres de uso público o privado)**

Esta Ordenanza se subdivide en dot:

1.- Ordenanza de espacios libres de uso público.**Faseo matifino.-**

Comprende las zonas del Paseo Matifino. Estas zonas se designarán dejando pasajes pavimentados para la circulación de peatones y eventualmente para el paso de vehículos de vigilancia o limpieza, comunicándose a tal efecto con las zonas de aparcamiento y circulación todas que accedan o dicho paseo público.

En estas zonas se autoriza la instalación de chiringuitos mediante concesión, situándose siempre próximas a las mencionadas zonas de aparcamiento.

Zonas verdes públicas restantes.

Comprende las zonas denominadas V.1 a V.7 inclusive, en el plano de zonas verdes de uso público.

Estas zonas se ajardinarán o se efectuará la plantación de arbolado necesaria para una adecuada ambientación del paisaje urbano. En estas zonas no se autoriza ningún tipo de construcción permanente ni eventual.

2.- Ordenanza de espacios libres de uso privado.

Por esta Ordenanza se rige el conjunto de áreas libres, de las parcelas o zonas privadas, no susceptibles de ser edificadas.

Sin que en modo alguno pueda desvirtuarse su propio carácter podrán autorizarse edificaciones auxiliares o de uso deportivo, siempre que conjuntamente con la edificación principal no se rebasen los índices máximos de ocupación ni de volumen de que está afecto de la correspondiente parcela, debiendo asimismo someterse estas construcciones secundarias a las retanqueos establecidos en la correspondiente Ordenanza.

Los espacios dedicados a aparcamiento de vehículos, piscinas, pistas deportivas y similares, no se computarán a efectos de ocupación de parcela, ni de volumen construido, pero deberán cumplir las prescripciones señaladas en las Ordenanzas de las zonas en que se encuentren ubicadas.

Las áreas libres resultantes no ocupadas por los anteriores usos se ajardinarán con arbustos y arbolado de hoja perenne y cédula, pudiéndose también formar praderas de césped.

Estas plantaciones se efectuarán a medida que vayan terminándose las construcciones en las diferentes parcelas o zonas.

Por otro lado dado que este Plan Parcial se proyecta en desarrollo de las previsiones del PGOU y respetando sus determinaciones vinculantes y no existiendo otras consideraciones que los exquiran hasta el momento en la ordenación planeada, en cuanto a las ordenanzas nos remitimos para su aplicación en este Plan Parcial a las siguientes documentos del PGOU.

Título IX.- Normas Generales para la edificación y Urbanización.

Título X.- Normas Particulares de los usos.

La superficie mínima de parcela que se admite en estas es de dos mil quinientos metros cuadrados (2.500 m²).

Ayuntamiento de El Ejido

REVISIÓN ADAPTACIÓN P.G.O.U. DE EL EJIDO

Fichas de Suelos Urbanizables con Ordenación Aprobada

SUST-2-SM ORDENANZAS

ORDENANZA 1.

(Viviendas colectivas en bloque de Altura- Apartamentos)

Admitible la Ordenanza A del P.G.O.U.
Regirá en las zonas P-1 y P-2 del sector.
Se permite la construcción de viviendas colectivas (apartamentos) en bloques de altura, con posibilidad de locales comerciales, en planta baja.

a) Parcela mínima.

La superficie mínima de parcela que se admite en estas es de dos mil quinientos metros cuadrados (2.500 m²), necesitándose en este caso Proyecto de Parcelación de la totalidad de la zona. La construcción de cualquier edificio se ajustará al anteproyecto que previamente, se aprueba para la totalidad de la parcela o de la zona.

b) Aprovechamiento del terreno.

En las zonas P-1 y P-2, la ocupación máxima será del treinta por ciento (30%). El índice máximo de edificabilidad será, en todas las zonas, de cero metros cuadrados por ochenta y cinco centímetros cuadrados y noventa y cuatro decímetros por metro cuadrado (0,9127 m²/m²) de parcela.

Las superficies no susceptibles de ser edificadas, se considerarán afectas, de modo permanente, a la calificación de "zonas verdes privadas", regulándose su uso y aprovechamiento por las condiciones establecidas para dichas zonas en las presentes Ordenanzas. De dichas áreas libres se dedicará aprovechamiento de vehículos la superficie necesaria para que ésta dentro de la parcela una plaza de aparcamiento por cada vivienda, de 15 m², pudiendo deducir del total requerido, el número de plazas que existan en el interior de los edificios, siempre que como mínimo quede un quince por ciento (15%) de plazas exteriores.

c) Alturas.

La altura máxima de las edificaciones será de cuatro (4) plantas, permitiéndose por encima de esta altura ático reanqueado 3 metros de todas las fachadas, con las condiciones indicadas en las ordenanzas generales del Plan General. En ningún caso la altura total de las edificaciones podrá ser superior a trece (13-3) metros.

Respecto a construcciones permitidas por encima de las alturas máximas se estará a lo establecido en las condiciones generales de edificación del Plan General.

La altura de piso no será nunca inferior a dos metros con cincuenta centímetros (2,50 m) en plantas sobre rasante y a dos metros veinte centímetros (2,20 m) en plantas de sótano.

d) Retranqueos.

La distancia mínima desde cualquier punto del edificio, al eje del Vial o calles públicas no será inferior a la mitad de la altura de la edificación, tal como se ha definido en el apartado c), ni menor de cuatro metros (4 m) a límite de parcela. En la zona P-1 el retanqueo de la edificación al lindero de la zona verde pública podrá eliminarse. La distancia mínima desde cualquier punto del edificio a los linderos con otras parcelas, no será inferior a 1/2 de la altura del edificio.

Se admite la construcción de edificios adosados y medianeros, formando cadena o agrupaciones cuando pertenezcan a un mismo promotor o exista documento notarial que acredite el necesario acuerdo con el propietario colindante y se haya presentado y aprobado el correspondiente proyecto de conjunto.

e) Condiciones de uso.

Los edificios que se construyan en estas zonas se dedicarán a viviendas colectivas en bloques de altura de disposición abierta, admitiéndose también por cada dos mil quinientos metros cuadrados (2.500 m²) de parcela, el establecimiento de un club social de una sola planta. La superficie ocupada por este club y su volumen construido, serán computables a todos los efectos.

Las plantas bajas de los edificios podrán ser diáfanos, sobre pilares, no computándose en este caso como volumen, salvo las áreas cerradas necesarias para portería, escalera, ascensor y servicios comunes, computándose éstas. También podrán utilizarse las plantas bajas para viviendas.

Podrá igualmente, admitirse la utilización de las plantas bajas de los edificios para locales comerciales, de más de treinta metros cuadrados (30 m²) por local, hasta un total no superior a veinte por ciento (20%) de la superficie total de las plantas de la zona o parcela. Estos locales podrán situarse a la misma rasante del terreno ó acera. Se podrán constituir sótanos ó semisótanos dedicados a trasteros ó garaje de las viviendas.

f) Piscinas y otras instalaciones deportivas comunitarias.

Podrán constituirse piscinas de uso particular comunitario, con prohibición absoluta de su explotación pública. Deberá disponer de estación depuradora de agua y desagüe a la red de saneamiento.

No se permitirá la construcción de frontones dentro de las parcelas. Se permite igualmente la construcción de instalaciones deportivas de uso comunitario.

g) Condiciones estéticas y ambientales.

Las construcciones deberán atender a lo establecido en las condiciones generales de edificación del Plan General. La disposición de las edificaciones cumplirá con lo establecido en el Art. 30 de la Vigente Ley de Costas.

h) Ceramientos de parcelas.

1.- Los ceramientos o vallados permanentes de jardines o espacios privados que den a vía pública o espacios libres, serán diáfanos o con vegetación, pudiendo llevar como máximo un murete de fábrica no superior a 0,60 m de alto, con pilares, paños o mochales en su caso, de hasta 2,20 m de alto, y entre ellos, celada o elemento transparente.

2. Los ceramientos de linderos privados cumplirán lo siguiente:

- Hasta 3 m de distancia, o contar desde el lindero o vía pública, cumplirá las condiciones del apartado anterior.
- A partir de dicha distancia, podrá ser macizo y tener una altura máxima de 2,50 m.
- En ningún caso se permitirá el remate de ceramientos con elementos punzantes o cortantes, que puedan causar lesiones a personas o animales.

Con carácter obligatorio el indicado ceramiento tendrá como mínimo dos puentes, uno para personas y otro para vehículos con la anchura suficiente a que se definen. Se podrán utilizar ambos puentes siempre que se mantenga el ancho de ambos unificado.

i) Cubiertas.

Se permiten cubiertas planas e inclinadas con una pendiente máxima de 30°, los techos de cubiertas planas no excederán de 1,20 m de altura. Se prohíbe la instalación de materiales en las fachadas.

j) Protección de los edificios.

Las edificaciones que se sitúan en primera línea, cumplirán lo que establece la actual Ley de Costas y Reglamentos de desarrollo.

k) Condiciones higiénicas.

Los viviendas deberán atenderse a las condiciones contempladas en el capítulo 9.5. "Condiciones de Calidad e Higiene" de las Normas y Ordenanzas Urbanísticas del P.G.O.U. de El Ejido

l) Servicios e instalaciones de las edificaciones.

Las viviendas deberán atenderse a las condiciones contempladas en el capítulo 9.4. "Condiciones de las Dotaciones y Servicios de los Edificios" de las Normas y Ordenanzas Urbanísticas del P.G.O.U. de El Ejido.

ORDENANZA II

(Hotels de viajeros)

Admitible a la Ordenanza A del P.G.O.U.

Regirá en la zona H-1 del sector.

Se permite la construcción de edificios destinados a hoteles en cualquiera de las variedades y tipos de alojamientos turísticos que contempla la Ley de Turismo de Andalucía, Vigente.

a) Parcelación.

La superficie mínima de parcela que se admite en estas es de dos mil quinientos metros cuadrados (2.500 m²).

SUST-2-SM ORDENANZAS

b) Aprovechamiento del terreno.

Los índices máximos de ocupación en parcela por la edificación, según de un cuarenta por ciento (100%), aplicado este porcentaje sobre la superficie neta de parcela.
 Los índices máximos de edificabilidad, aplicados sobre la superficie neta de parcela serán de un metro once cuadrados y setenta y tres decímetros cuadrados por metro cuadrado (1,6713 m²/m²) de parcela.
 Las superficies no susceptibles de ser edificadas, se considerarán afectas de modo permanente, a la calificación de "zonas verdes privadas" regulándose su uso y aprovechamiento por las condiciones establecidas para dichas zonas en las presentes Ordenanzas. De dichas áreas libres se dedicará a aparcamiento de vehículos la superficie necesaria para que exista un total de 52 plazas, pudiéndose deducir de las plazas requeridas, las que existan en el interior de las edificaciones siempre que, como mínimo, quede un quince por ciento (15%) de plazas exteriores.

c) Alturas.

La altura máxima de las edificaciones no podrá ser superior a cinco (5) plantas o dieciséis metros (16,00 m).
 Por encima de la altura máxima se autoriza único retranqueado 3 metros, respecto a fachada, así como las construcciones permitidas en las condiciones generales de edificación contenidas en las Ordenanzas de Plan General.
 La altura de pías cumplirá con la exigida en la Reglamentación Hotelera vigente.

d) Retranqueos.

No se establecen retranqueos.

e) Condiciones de uso.

Los edificios que se construyan en estas zonas se dedicarán a hoteles o hoteles en cualquier de las variantes reglamentadas en la Ley de Turismo de Andalucía.
 Se prohíben los usos residenciales.

f) Piscinas y otras instalaciones deportivas comunitarias.

Se permite la construcción de piscinas de la capacidad adecuada al número de habitaciones del hotel, debiendo disponer de estación depuradora de agua, desagüe o la red de saneamiento, servicios sanitarios y ventilación; adicionalmente podrán disponer de cafeterías, bares o restaurantes anexas cumpliendo todo ello con la reglamentación exigida para piscinas.
 Como otras instalaciones deportivas en estas zonas se permiten la construcción de tenis u otras pistas polideportivas, excepto frontones. Asimismo se autorizan campos de mini golf, bolera, etc.

Todas las construcciones exteriores computarán a efectos de volumen de acuerdo con su superficie edificable.

g) Condiciones estéticas y ambientales.

- h) Cambios de parcelas.
- i) Cubiertas.
- j) Posición de las edificaciones.
- k) Condiciones higiénicas.
- l) Servicios e instalaciones.

Los apartados g), h), i), j), k), y l) cumplirán idénticas condiciones que las indicadas en los correspondientes de igual letra, de la Ordenanza L.

ORDENANZA III

(Espacios libres de uso público o privado)

Esta Ordenanza se subdivide en dos:

1.- Ordenanza de espacios libres de uso público.

Paseo marítimo.

Comprende las zonas del Paseo Marítimo. Estas zonas se ajornarán dejando pasaje pavimentadas para la circulación de peatones y eventualmente para el paso de vehículos de vigilancia o limpieza, comunicándose a tal efecto con las balsas de aparcamientos y circulación rodada que accedan a dicha paseo náutico.

En estas zonas se autoriza la instalación de chiringuitos mediante concesión, situándose siempre próximos a las mencionadas balsas de aparcamiento.

Zonas verdes públicas residuales.

Comprende las zonas denominadas V.1 o V.10 Incluirse, en el plano de zonas verdes de uso público.

Estas zonas se ajornarán o se efectuará la plantación de arbolado necesario para una adecuada ambientación del paisaje urbano. En estas zonas no se autoriza ningún tipo de construcción permanente ni eventual.

2.- Ordenanza de espacios libres de uso privado.

Por esta Ordenanza se rige el conjunto de áreas libres, de las parcelas o zonas privadas, no susceptibles de ser edificadas.

sin que en modo alguno pueda desvirtuarse su propio carácter podrán autorizarse edificaciones auxiliares o de uso deportivo, siempre que conjuntamente con la edificación principal no se rebasen los índices máximos de ocupación ni de volumen de que está afectada la correspondiente parcela, debiendo asimismo someterse estas construcciones secundarias a las retanqueos establecidos en la correspondiente Ordenanza.

Los espacios dedicados a aparcamiento de vehículos, bicicletas, piletas deportivas y similares, no se computarán a efectos de ocupación de parcela, ni de volumen construido, pero deberán cumplir las prescripciones señaladas en las Ordenanzas de las zonas en que se encuentran ubicadas.

Los áreas libres residuales no ocupados por los anteriores usos se ajornarán con arbutos y arbolado de hoja perenne y caduca, pudiéndose también formar praderas de césped.

Estas plantaciones se efectuarán a medida que vayan terminándose las construcciones en las diferentes parcelas o zonas.

ORDENANZA IV.

Ordenanza del Uso Docente

Los edificios docentes destinados a la enseñanza preescolar o básica no superarán la altura de tres (3) plantas, salvo que, para poder disponer de un espacio libre mínimo, se debiera dejar la planta baja libre, en cuyo caso podrá alcanzar los cuatro plantas de altura.

Se considerará compatible en edificios residenciales los guarderías, las enseñanzas no regladas (centros de idiomas, académicas, etc.) y la investigación.

ORDENANZA V

Ordenanza del Uso Deportivo.

En parcelas dedicadas a instalaciones cubiertas con destino a la práctica y exhibición deportiva o instalaciones abiertas destinadas a la práctica y exhibición con más de cien (100) localidades sentadas, el diseño de estas instalaciones se adecuará a las características del entorno quedando relevado del específico cumplimiento de los parámetros de la zona. La conveniente integración en la ciudad no podrá ser obstaculada o desvirtuada por razones de la singularidad del uso de estas características.

En parcelas dedicadas a instalaciones abiertas destinadas a la práctica y exhibición deportiva con menos de cien (100) localidades sentadas, el suelo ocupado por instalaciones no superará el ochenta por ciento (80%) de la parcela. El resto de la parcela deberá destinarse a arbolado y ajornamiento. Las instalaciones cubiertas complementarias cumplirán las condiciones expresadas en el epígrafe anterior.

Se considera compatible en edificios residenciales las instalaciones deportivas privadas tales como gimnasios ó similares, únicamente si se ejercen en plantas bajas ó sótanos.

SUST-2-SM ORDENANZAS

ORDENANZA VI

Ordenanza del Uso Servicios de Interés Público y Social.

No se autoriza el emplazamiento de los usos de Interés Público y Social en las plantas altas de los edificios residenciales, excepto los denominados Servicios en general si la superficie destinada a este uso no es superior a una planta ni a 200 m² construidos.

Los usos de Administración pública en los que se desarrollen actividades incluidas en el uso pormenorizado afines, cumplirán las condiciones que estas Normas establezcan para dicho uso.

Los mercados y centros de comercio básico cumplirán, además las condiciones que por su carácter tuviere establecidas el Ayuntamiento, las correspondientes al comercio contenidas en estas Normas.

En las parcelas calificadas para servicios de Interés público y social (RPS), podrá implantarse cualquier uso de los correspondientes a este uso pormenorizado.

Por otro lado dado que este Plan Parcial se proyecta en desarrollo de las previsiones del PGOU y respetando sus determinaciones vinculantes y no existiendo otras consideraciones que las expuestas hasta el momento en la ordenación planteada, en cuanto a las ordenanzas nos remitimos para su aplicación en este Plan Parcial a los siguientes documentos del PGOU.

Título IV.- Normas Generales para la edificación y Urbanización.

Título X.- Normas Particulares de los usos.

Ayuntamiento de El Ejido

REVISIÓN ADAPTACIÓN P.G.O.U. DE ELEJIDO

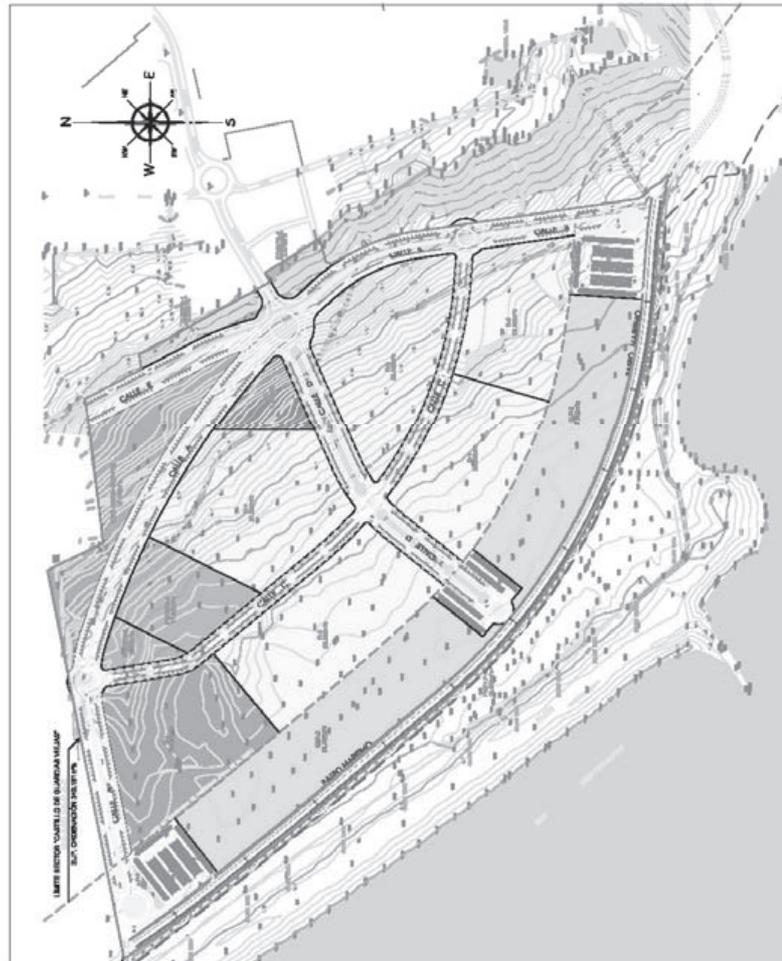
Fichat de suelos Urbanizables con Ordenación Aprobada

SUST-3-SM

ORDENACIÓN PORMENORIZADA (AD)

E: 1/5000

CONDICIONES



CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES			
CLAVE	DESCRIPCIÓN	SUPERFICIES	%
R	RESIDENCIAL	117,810m ²	34,64
H	HOTELERO	23,817m ²	7,00
OC	COMERCIAL	5,320m ²	1,54
EO	EQUIPAMIENTO DOBLE (EQUIMAP)	17,140m ²	5,04
	SERVICIOS MENOS PABLO Y ZOOLOGIA	15,800m ²	5,79
ELP-AJ	ESPACIOS LIBRES PABLO-HERR AJEDRE	76,023m ²	23,00
PA/ZEP	ESPACIOS LIBRES PABLO-HERR MONTAÑA		
ZV	ZONAS VERDES NO CONVULSAS	78,510m ²	23,02
VAPR	VANOS + APARCAMIENTO		
TOTAL		340,151m ²	100

SUST-3-SM ORDENANZAS

4. ORDENANZAS REGULADORAS DEL SECTOR SUS-3-SM (Atención al art. 61 L.P.) (Disposiciones Transitorias 9ª - Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía).

4.1. INTRODUCCIÓN

4.1.1. Objeto del Plan Parcial

El objeto del Plan Parcial del Sector SUS-3-SM es diseñar la urbanización en el marco de la vigente Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, según la ficha del Plan General de Ordenación Urbana del T.M. de El Ejido, en base a los criterios promocionales y atendiendo a las directrices del Ayuntamiento de El Ejido para este sector.

4.1.2. Objetivos de las Ordenanzas

Las presentes ordenanzas pretenden regular las edificaciones resultantes de la ordenación del Sector SUS-3-SM del PGOU de El Ejido. También se definirán los parámetros de la edificación a ejecutar en las parcelas destinadas a dotaciones.

4.2. NORMAS DE CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN

Se estará en todo a lo marcado en el Plan General de Ordenación Urbana de El Ejido, en cuanto a definiciones:

- Capítulo 1. Introducción
- Capítulo 2. Definiciones
- Capítulo 3. Condiciones estéticas y ambientales
- Capítulo 4. Condiciones higiénicas y de calidad
- Capítulo 5. Condiciones de uso
- Capítulo 6. Condiciones generales de urbanización
- Capítulo 7. Normas de protección de edificios

4.3. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO. Art. 61.b R.P.

4.3.1. Calificación del suelo

Los diferentes usos que se contemplan en el P.P. son:

- Residencial
- Hotelero
- Equipamiento Comercial
- Equipamiento Docente
- Equipamiento Servicios de Interés Público y Social
- Equip. Serv. de Interés Público y Social (polideportivo)
- Espacios Libres Públicos - Áreas de Juego
- Vario + Aparcamiento

4.3.2. Desarrollo del Plan Parcial

El desarrollo del Plan Parcial comenzará con el Proyecto de Reparación, que se presentará como máximo en el plazo de tres meses desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.

4.3.2.1. Proyecto de Urbanización

El Proyecto de Urbanización se presentará en un plazo no superior al de seis meses desde la publicación de la inscripción Registral definitiva del Proyecto de Reparación.

Las condiciones que se establecen en la Ley para los proyectos de urbanización son las siguientes:

- No podrán contener determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo o de la edificación.
- No pueden modificar las determinaciones de las Normas que desarrollen y ejecuten. Las determinaciones de tipo técnica a desarrollar en el proyecto de urbanización son:
 - Pavingentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.
 - Red de alcantillado para evacuación de aguas pluviales y residuos.
 - Red de distribución de energía eléctrica.
 - Red de alumbrado público.
 - Jardinería en el sistema de espacios libres.
 - Red de telefonía.
 - Red de gas.

Documentación del Proyecto de Urbanización: Los documentos del Proyecto de Urbanización serán los preceptivos de la Ley del Suelo y sus Reglamentos y los que sean precisos para el desarrollo del presente Plan Parcial.

4.4. ORDENANZAS DEL SECTOR SUS-3-SM

4.4.1. RESIDENCIAL - R.

Altura máxima: 4 plantas (bajo+3).

Edificaciones permitidas sobre altura máxima: Alico retranqueado 3 metros o fochado al mar y laterales, casetones de escaleras, chimeneas, remates composativos.

Uso dominante: Residencial plurifamiliar.

Usos compatibles: Usos deportivos privados, aparcamientos privados, espacios libres privados, locales sociales para la comunidad, piscinas.

Localización:

PARCELA	SUPERFICIE m ² + VIVIENDAS	PLAZAS VIVIENDAS
R-1	27.232	264
R-2	26.360	213
R-3	26.620	244
R-5	19.192	214
TOTAL RESIDENCIAL	117.810	1.400

Parcela mínima: 5.000 m².

Aprovechamiento: 0,77277/m².

Ocupación: 40%

Retranqueos: 3 m. a linderos, retranqueo mínimo entre edificios igual a la altura.

Aparcamientos: 1 plaza de aparcamiento por vivienda siendo este número mayor que la exigida en la LOUA de 1 plaza por cada 100 m²

1.400 plazas según Plan Parcial > que las 910 plazas según LOUA.

SUST-3-SM ORDENANZAS

4.4.3. HOTELEO - H.

Altura máxima: 4 Plantas (8+3 plantas).

Uso dominante: Hotelero.

Usos compatibles: Hotelero, Aparthotel, Deportivo, Aparcamientos (esto igual a residencial).

Parcela H-1 23.811 m².

Parcela mínima: 10.000 m².

Aprovechamiento: 1 m²/m².

Ocupación: 1 m²/m².

Reinquinques: Igual 1/4 h en todos sus linderos.

Aparcamientos: Según normativa Hotelero Andaluza.

4.4.3. COMERCIAL - CC.

Uso dominante: Comercial y Terciario (locales comerciales y oficinas)

Usos compatibles: Aparcamientos privados, almacenes.

Parcela CC-1 5.232 m².

Parcela mínima: Altura máxima de cornisa 10 m (2 Plantas).

Edificaciones permitidas sobre altura máxima: casiones de escaleras, chimeneas, remates compositivos, cubiertas fijas en un máximo del 60% de altura superior.

Parcela mínima: Según Plan.

Aprovechamiento: 0,80 m²/m².

Ocupación: 80%

Reinquinques: 3 m. a linderos.

4.4.4. EQUIPAMIENTOS DOCENTE - EGA+SUP.

Uso dominante: Equipamientos escolares, centro de Bachillerato Unificado Polivalente y de Enseñanza General Básica.

Usos compatibles: Usos deportivos públicos, aparcamientos del centro, espacios libre del centro, en su caso, vivienda para el consejo.

Localización: Parcela EQ/D-117,145 m².

Altura máxima: Bajo + 1 + casiones de salida o cubierta.

Edificaciones permitidas sobre altura máxima: se permitirán casiones de escaleras, chimeneas, remates compositivos.

Parcela mínima: A criterio de la Administración.

Aprovechamiento: 0,20 m²/m² (NO COMPUTABLE - A efectos de aprovechamiento).

Ocupación: 20%

Reinquinques: Igual a la altura en cada punto.

4.4.5. EQUIPAMIENTO SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL - EQ/SIPS

Uso dominante: Servicios de Interés Público y Social, a definir por la Administración.

Parcelas EQ/SIPS-1 2.923 m².

EQ/SIPS-2 2.473 m².

EQ/SIPS-3 3.004 m²

Altura máxima: Según proyecto a criterio de la Administración.

Parcela mínima: Según Plan Parcial.

Aprovechamiento: 1,16 m²/m² (NO COMPUTABLE - A efectos de aprovechamiento).

Ocupación: 60%

Reinquinques: Igual a la altura en cada punto.

4.4.6. EQUIPAMIENTO SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL (EQUIPAMIENTO POLIDEPORTIVO) - PD/SIPS

Uso dominante: Servicios de Interés Público y Social, para uso de equipamiento polideportivo público.

Localización: Parcelas PD/SIPS-4 11.200 m².

Altura máxima: Según proyecto a criterio de la Administración.

Parcela mínima: Según Plan Parcial.

Aprovechamiento: 0,20 m²/m² (NO COMPUTABLE - A efectos de aprovechamiento).

Ocupación: 60%

Reinquinques: Igual a la altura en cada punto.

4.4.7. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS / ÁREAS DE JUEGO - EL-AJ.

Uso dominante: Zonas verdes y de esparcimiento, zona de paseo peatonal y de recreo, juegos infantiles.

Usos compatibles: Los usos auxiliares de este tipo de zonas, como pueden ser pequeños kioscos de bebidas y prensa, a criterio del Ayuntamiento en régimen de concesión.

Localización: Parcelas ELJ, con una superficie total de 78.251 m².

Aprovechamiento: Carece de aprovechamiento, se podrá autorizar exclusivamente a criterio municipal, kioscos y similares que no computarán.

4.4.8. VIARIO + APARCAMIENTO / ZONAS VERDES NO COMPUTABLES - V+PK/ZV.

Uso dominante: Vial público y aparcamientos públicos y zonas verdes no computables (torcidos, medianas, etc.

Superficie: 78.252 m².

SUST-4-SM ORDENANZAS

Ordenanzas Reguladoras.

ORDENANZA I.

(Viviendas unifamiliares aisladas)

Asimilable la Ordenanza AI del P.G.O.U.
Regléd en las zonas P-5 o P-20 del sector.

Se permite la construcción de viviendas unifamiliares aisladas.

a) Parcela mínima.

La superficie mínima de parcela que se admite en estas es de cuatrocientos metros cuadrados (400 m²).

b) Aprovechamiento del terreno.

La ocupación en vivienda será del 40% de la superficie de parcela. La planta alta ocupará un máximo del 60% de la planta baja.

Las superficies no susceptibles de ser edificadas, se considerarán afectas, de modo permanente, a la calificación de "zonas verdes privadas. De dichas áreas libres se dedicará aparcamiento de vehículos la superficie necesaria para que está dentro de la parcela una plaza de aparcamiento por cada 100 m² edificables con una superficie por plaza de 15 m².

c) Altura.

La altura máxima de las edificaciones será de dos (2) plantas. En ningún caso la altura total de las edificaciones podrá ser superior a siete (7) metros.
Respecto a construcciones permitidas por encima de las alturas máximas se estará a lo establecido en las condiciones generales de edificación del Plan General.
La altura de pisos no será nunca inferior a dos metros con cincuenta centímetros (2,50 m) en plantas sobre rasante y a dos metros veinte centímetros (2,20 m) en plantas de sótano.

d) Retranqueos.

La distancia mínima desde cualquier punto del edificio, a los límites de parcela no será menor de tres metros (3 m) a límite de parcela.

e) Condiciones de uso.

Los edificios que se constituyan en estas zonas se dedicarán a viviendas unifamiliares aisladas. Se permite la construcción de vivienda agrupada en parcelas individuales, cuando la edificación se proyecte adosada a uno o varios de los linderos laterales. Cumplirá las siguientes condiciones:

- Se tramitará proyecto unitario con tratamiento conjunto de todas las parcelas y construcción simultánea.
- El número máximo de parcelas será de cuatro.
- Las edificaciones se adosarán de forma que no se originen patios medianeros.
- Las demás condiciones de ordenación y edificación serán como en el caso de vivienda aislada.

f) Píchas y otras instalaciones deportivas.

Podrán constituirse píchas de uso particular. Deberá disponer de estación depuradora de agua y desagüe a la red de saneamiento.

g) Condiciones estéticas y ambientales.

Las construcciones deberán atender a lo establecido en las condiciones generales de edificación del Plan General.

h) Ceramieitos de parcelas.

1.- Los ceramieitos o vallados permanentes de jardines o espacios privados que den a vía pública o espacios libres, serán idénticos o con vegetación, pudiendo llevar como máximo un murete de fábrica no superior a 0,60 m de alto, con pilares, postes o machones en su caso, de hasta 2,20 m de alto, y entre sílos, celado o elemento transparente.

2. Los ceramieitos de linderos privados cumplirán lo siguiente:

- a) Hasta 3 m de distancia, a contar desde el lindero o vía pública, cumplirá las condiciones del apartado anterior.
- b) A partir de dicha distancia, podrá ser macizo y tener una altura máxima de 2,50 m.
3. En ningún caso se permitirá el remate de ceramieitos con elementos punzantes o cortantes, que puedan causar lesiones a personas o animales.

Con carácter obligatorio el indicado ceramieito tendrá como mínimo dos puertas, una para personas y otra para vehículos con la anchura suficiente a que se destinen. Se podrán utilizar ambos puertas siempre que se mantenga el ancho de ambos unificado.

i) Cubiertas.

Se permiten cubiertas planas e inclinadas con una pendiente máxima de 30°, los techos de cubiertas planas no excederán de 1,20 m de altura. Se prohíbe la instalación de materiales en las fachadas.

j) Servicios e instalaciones de las edificaciones.

Las viviendas deberán atender a las condiciones contempladas en el capítulo 9.4. "Condiciones de las Dotaciones y Servicios de los Edificios" de las Normas y Ordenanzas Urbanísticas del P.G.O.U. de El Ejido.

ORDENANZA II.

(Viviendas adosadas en agrupación)

Regléd en las zonas P-1 o P-4 del sector.

Se permite la construcción de viviendas adosadas en fila o hilera.

a) Parcela mínima.

La superficie mínima de parcela que se admite en estas es de mil quinientos metros cuadrados (1.500 m²).
La construcción de cualquier edificio se ajustará al estudio de detalle o antiproyecto que previamente, se aprueba para la totalidad de la parcela o de la zona.

b) Aprovechamiento del terreno.

La ocupación máxima será del cincuenta por ciento (50%), pudiendo llegar hasta el ochenta por ciento (80%) para los usos de garaje o aparcamiento, situados en plantas sótano o semisótano. El índice máximo de edificabilidad será el que figura en cada una de las parcelas, en el cuadro resumen de ordenación.

Las superficies no susceptibles de ser edificadas, se considerarán afectas, de modo permanente, a la calificación de "zonas verdes privadas. De dichas áreas libres se dedicará aparcamiento de vehículos la superficie necesaria para que está dentro de la parcela una plaza de aparcamiento por cada 100 m² edificables con una superficie por plaza, de 15 m².

c) Altura.

La altura máxima de las edificaciones será de (3) plantas. En ningún caso la altura total de las edificaciones podrá ser superior a diez (10) metros.

Respecto a construcciones permitidas por encima de las alturas máximas se estará a lo establecido en las condiciones generales de edificación del Plan General.

La altura de pisos no será nunca inferior a dos metros con cincuenta centímetros (2,50 m) en plantas sobre rasante y a dos metros veinte centímetros (2,20 m) en plantas de sótano.

d) Retranqueos.

La distancia mínima desde cualquier punto del edificio, a los límites de la parcela no será inferior a tres metros (3 m) a límite de parcela.

Ayuntamiento de El Ejido

REVISIÓN ADAPTACIÓN P.G.O.U. DE EL EJIDO

Fichas de Suelos Urbanizables con Ordenación Aprobada

SUST-4-SM ORDENANZAS

Se admite la construcción de edificios adosados y medianeros, formando cadena o agrupaciones cuando pertenezcan a un mismo promotor o exista documento notarial que acredite el necesario acuerdo con el propietario colindante y se haya presentado y aprobado el correspondiente proyecto del conjunto.

e) Condiciones de uso.

Los edificios que se construyan en estas zonas se dedicarán a viviendas unifamiliares adosadas, admitiéndose también por cada mil quinientos metros cuadrados (1.500 m²) de parcela, el establecimiento de un club social de una sola planta. La superficie ocupada por este club y su volumen construido, serán computables a todos los efectos.

f) Fichas y otras instalaciones deportivas comunitarias.

Podrán construirse piscinas de uso particular comunitario, con prohibición absoluta de su explotación pública. Deberá disponer de estación depuradora de agua y desagüe a la red de saneamiento.

g) Condiciones estéticas y ambientales.

Las construcciones deberán atender a lo establecido en las condiciones generales de edificación del Plan General.

h) Ceramientos de parcelas.

1.- Los ceramientos o vallados permanentes de jardines o espacios privados que den a vía pública o espacios libres, serán ditáneos o con vegetación, pudiendo llevar como máximo un murete de fábrica no superior a 0,80 m de alto, con pilares, postes o machones en su caso, de hasta 2,20 m de alto, y entre ellos, calada o elemento transparente.

2. Los ceramientos de linderos privados cumplirán lo siguiente:

- a) Hasta 3 m de altura, a contar desde el lindero o vía pública, cumplirán las condiciones del apartado anterior.
- b) A partir de dicha distancia, podrá ser macizo y tener una altura máxima de 2,50 m.
3. En ningún caso se permitirá el remate de ceramientos con elementos punzante o cortantes, que puedan causar lesiones a personas o animales.

Con carácter obligatorio el indicado ceramiento tendrá como mínimo dos puentes, una para personas y otra para vehículos con la anchura suficiente a que se destinan. Se podrán utilizar ambas puertas siempre que se mantenga el ancho de ambas unificado.

i) Cubiertas.

Se permiten cubiertas planas e inclinadas con una pendiente máxima de 30°, las velas de cubiertas planas no excederán de 1,20 m de altura. Se prohíbe la instalación de materiales en las fachadas.

j) Condición especial.

Se considera compatible en esta ordenanza la vivienda colectiva en bloque, según se establece en este caso la edificación por lo establecido en la Ordenanza II de este Plan Parcial, siendo preciso la tramitación de un Estudio de Detalle.

ORDENANZA III

(Hoteles de viajeros)

Admirable a la Ordenanza A del P.G.O.U.

Regirá en la zona H del sector.

Se permite la construcción de edificios destinados a hoteles en cuadrilera de las ríeasocadas y tipos de alojamientos turísticos que contemplan la Ley de Turismo de Andalucía, vigente.

a) Parcelación.

La superficie mínima de parcela que se admite en estas es de dos mil quinientos metros cuadrados (2.500 m²).

b) Aprovechamiento del terreno.

Los índices máximos de ocupación en parcela por la edificación, serán de un cincuenta por ciento (50%), aplicado este porcentaje sobre la superficie neta de parcela.

El índice máximo de edificabilidad, aplicado sobre la superficie neta de parcela será el que figura en el cuadro resumen de ordenación.

Las superficies no susceptibles de ser edificadas, se considerarán afectas de modo permanente, a la calificación de "zonas verdes privadas". De dichas áreas libres se dedicará a aparcamiento de vehículos la superficie necesaria para que exista un total de 1 plaza por habitación con un mínimo de 38 plazas, pudiéndose deducir del total de plazas requeridas, las que existan en el interior de los edificios siempre que, como mínimo, quede un quince por ciento (15%) de plazas exteriores.

c) Alivios.

La altura máxima de las edificaciones no podrá ser superior a tres (3) plantas o diez metros (10,00 m).

Por encima de la altura máxima se autoriza sólo reanqueado 3 metros respecto a fachada, así como las construcciones permitidas en las condiciones generales de edificación contenidas en las Ordenanzas del Plan General.

La altura de pilotis cumplirá con la exigida en la Reglamentación Hotelera vigente.

d) Retanqueos.

La distancia mínima desde cualquier punto del edificio, a los límites de la parcela será como mínimo de tres metros (3 m).

e) Condiciones de uso.

Los edificios que se construyan en estas zonas se dedicarán a hoteles en cualquier de las variantes reglamentadas en la Ley de Turismo de Andalucía, incluyendo también servicios anejos. También podrán dedicarse las plantas bajas a locales comerciales de índole turístico.

f) Piscinas y otras instalaciones deportivas comunitarias.

Se permite la construcción de piscinas de la capacidad adecuada al número de habitaciones del hotel, debiendo disponer de estación depuradora de agua, desagüe a la red de saneamiento, servicios sanitarios y botiquín; opcionalmente podrán disponer de cafeterías, bares o restaurantes anexas cumpliendo toda ella con la reglamentación exigida para piscinas.

Como otras instalaciones deportivas en estas zonas se permiten la construcción de tenis u otras pistas polideportivas, excepto frontones. Asimismo se autorizan campos de mini golf, tobos, etc.

Todas las construcciones exteriores computarán e efectos de volumen de acuerdo con su superficie edificable y cumplirán con las condiciones de retanqueo exigidas para la parcela

g) Condiciones estéticas y ambientales.

i) Ceramientos de parcelas.

ii) Cubiertas.

j) Petición de las edificaciones.

Los apartados g), h), i), y j), cumplirán idénticas condiciones que las indicadas en los correspondientes de igual letra, de la Ordenanza II.

ORDENANZA IV

(Equipamientos)

Regirá en las parcelas Docencia y SIFS.

a) Parcelación.

No se considerará en esta ordenanza.

b) Aprovechamiento del terreno.

En estas zonas se sitúan las reservas exigidas para equipamiento docente y social.

La edificabilidad en las zonas anteriores a ser públicas, no es computable.

Las superficies no susceptibles de ser edificadas se considerarán afectas, de modo permanente a la calificación de "espacios libres públicos".

SUST-4-SM ORDENANZAS

c) Alturas.

La altura máxima de la edificación en estas zonas será de dos (2) plantas.

d) Retranqueos.

La distancia mínima desde cualquier punto del edificio, a los límites de la parcela no será inferior a la mitad de la altura del edificio, ni menor de tres metros (3 m).

e) Condiciones de uso.

La parcela docente se dedica a equipamiento docente público..
La parcela 31ª se dedica a equipamiento social público

f) Piscinas y otras instalaciones deportivas.

Se autorizan en todas las zonas.

g) Condiciones estéticas y ambientales.

h) Cercamientos de parcelas.

i) Cubiertas.

j) Postación de las edificaciones.

Los apartados g), h), i), y j), cumplirán idénticas condiciones que las indicadas en los correspondientes de igual letra, de la Ordenanza II.

Por otro lado dado que este Plan Parcial se proyecta en desarrollo de la previsiones del PGOU y respetando sus determinaciones vinculantes y no existiendo otras consideraciones que las expuestas hasta el momento en la ordenación planteada, en cuanto a las ordenanzas nos remitimos para su aplicación en este Plan Parcial a los siguientes documentos del PGOU.

Título IX.- Normas Generales para la edificación y Urbanización.
Título X.- Normas Particulares de los usos.

SUST-5-SM

ORDENACIÓN PORMENORIZADA (AD)

E: 1/2000

CONDICIONES



<p>TOTALES</p> <p>Turístico <u>5.481 m2</u></p> <p>Dotaciones <u>5.849 m2</u></p> <p>Varío <u>3.603 m2</u></p> <p>14.933 m2</p>					
parcela	superficie	uso	ordenanza	lecho edificable	altura
T-R	4.381 m2	turístico residencial	T-R	3.355 m2a	B + 3
T-H	1.100 m2	turístico hotelero	T-H	840 m2e	B + 2
	<u>5.481 m2</u>			<u>4.195 m2b</u>	
SIPS	515 m2	servicios intern. público y social			
V-1	3.659 m2	espacios libres			
V-2	1.175 m2	espacios libres			
V-3	500 m2	espacios libres (INCLUIDA AL SPS)			
	<u>5.849 m2</u>				

SUST-5-SM ORDENANZAS

ORDENANZAS REGULADORAS

Atendiendo al Uso Global Turístico que le corresponde al Sector, su situación, escala y entorno, zonificación proyectada y demás condicionantes, se propone una ordenanza para cada parcela privada:

- La ordenanza T-R para la Parcela T-R, de uso residencial plurifamiliar.
- La ordenanza T-H para la Parcela T-H, de uso turístico hotelero.

En realidad, ambas están basadas en la Ordenanza A perteneciente al PGOU de El Ejido, añadiendo algunas precisiones aconsejadas por la situación, tamaño y uso de las parcelas.

Condiciones y objetivos comunes a ambas ordenanzas:

- 1.- Destinadas a desarrollar residencias plurifamiliares en bloque abierto ó edificación exenta, con espacios libres de parcela destinados a jardines, piscinas, pías deportivas descubiertas, etc.
- 2.- Las proyectos para estas parcelas incluyen el diseño y ejecución de los espacios libres de parcela, así como el tratamiento adecuado de los elementos de pavimentación, jardineo, mobiliario urbano, alumbrado, etc.
- 3.- Sus objetivos son: ordenar las edificaciones con dotaciones y espacios libres privados, conseguir condiciones de edificación exenta y lograr edificios de elevada calidad estética, con un lenguaje arquitectónico contemporáneo, libre de ornamentaciones pretenciosamente vernáculos.

ORDENANZA T-H:

- 4.- Edificabilidad: 840 m²a
 - 5.- Parcela mínima: 800 m²
 - 6.- Diámetro mínimo: 8 m.
 - 7.- Ocupación: 70% en planta baja y 60% en plantas superiores
 - 8.- Altura máxima: P. Bajo + 2 plantas / 10 m.
 - 9.- Alineaciones y retrocargos: a calle; libres a linderos: la mitad de la altura proyectada con un mínimo de 3 m.
- * Se permitirá el adosamiento al linderos este (respecto parcela T-R) solo en planta baja y a lo largo de 1/3 como máximo de la longitud de dicho linderos
- * Para facilitar la resolución de una planta semiotorno destinada a garaje, se le permitirá sobreesalir de la "huella" de la planta baja construida, manteniéndose siempre dentro del 70% de ocupación y a no menos de 3 m de los linderos
- "Los espacios libres privados que podrán volverse con cementerios de obra o vegetales, se atenderán a lo regulado en el Art. 9.8.13 del PGOU.
- 10.- Condiciones de uso: exclusivamente hotelero.
 - 11.- Unidades de alojamiento: una por cada 110 m² de parcela (art. 34 Decreto 47/2004)

ORDENANZA T-R:

- 4.- Edificabilidad: 3.355 m²a
 - 5.- Parcela mínima: 1.500 m²
 - 6.- Diámetro mínimo: 30 m.
 - 7.- Ocupación: 70% en planta baja y 60% en plantas superiores
 - 8.- Altura máxima: P. Bajo + 3 plantas / 13 m.
 - 9.- Alineaciones y retrocargos: a calle; libres a linderos: la mitad de la altura proyectada con un mínimo de 3 m.
- * Para facilitar la resolución de una planta semiotorno destinada a garaje, se le permitirá sobreesalir de la "huella" de la planta baja construida, manteniéndose siempre dentro del 70% de ocupación y a no menos de 3 m de los linderos
- "Los espacios libres privados que podrán volverse con cementerios de obra o vegetales, se atenderán a lo regulado en el Art. 9.8.13 del PGOU.
- 10.- Condiciones de uso: las indicadas en el art. 11.3.4 del PGOU.

Por otro lado dado que este Plan Parcial se proyecta en desarrollo de las previsiones del P.G.O.U. y respetando sus determinaciones vinculantes y no existiendo otras consideraciones que las expuestas hasta el momento en la ordenación planteada, en cuanto a las ordenanzas nos remitimos para su aplicación en este Plan Parcial a los siguientes documentos del P.G.O.U.

- Título IX.- Normas Generales para la Edificación y Urbanización.
- Título X.- Normas Particulares de los Usos.
- Título XI.- Normas Particulares de las Zonas de Suelo Urbano.

REVISIÓN ADAPTACIÓN P.G.O.U. DE EL ELJIDO

SAN AGUSTÍN

- SUST-2-SA _____ 50

FICHAS DE SUELOS URBANIZABLES CON ORDENACIÓN APROBADA

ANEXO III

CATALOGO ARQUEOLÓGICO

PUERTO DE GUARDIAS VIEJAS.- ENSENADA DE SAN MIGUEL**1. DENOMINACION**

. **Denominación:** PUERTO DE GUARDIAS VIEJAS / ENSENADA DE SAN MIGUEL

. **Código:** 1001

2. DESCRIPCIÓN**. Clasificación cultural:**

Genérica: ROMANO

Específica: ROMANO ALTOIMPERIAL, ROMANO BAJOIMPERIAL

. Tipología:

Genérica (función): LUGAR DE ACTIVIDAD ECONÓMICA

Específica: PUERTO

. Descripción del yacimiento:

Considerable depósito de fragmentos cerámicos, fundamentalmente de ánforas, situados en la Ensenada de San Miguel. Es una amplia zona, junto a la costa, de escasos desniveles topográficos. En determinados lugares aflora la base rocosa. En el límite noroeste se observa un gran socavón en el terreno, que manifiesta la escasa potencia del estrato arenoso, aunque la presencia de pequeñas dunas y suaves depresiones naturales en el centro, norte y área este hacen posible la conservación de estratos arqueológicos susceptibles de investigación y conservación.

3. LOCALIZACION Y DELIMITACIÓN:**. Cartografía:**

. **Hoja:** 105871

Escala: 1:5000

. Coordenadas U.T.M.:

-X_____ -Y_____

1.	51448031	406215802
2.	51450521	406220586
3.	51466047	406225127
4.	51474810	406215437
5.	51466421	406206249
6.	51462085	406198267
7.	51448709	406183691
8.	51443724	406189201
9.	51443638	406191585
10.	51441573	406193923
11.	51442232	406203365
12.	51448136	406204037

4. CONSERVACION:**4.1. Estado de conservación, alteraciones, incidencia****. Grado de Conservación:**

Destruído () Parcialmente destruido (X) Bajo () Medio () Alto ()

. Causas y agentes degradantes:

- . Agentes naturales.
- . La actividad humana ha sido modesta, expresada en varias obras privadas que afectan a la zona sur del yacimiento.

. Medidas de conservación :**4.2. Elementos de Riesgo****. Enumeración:**

Agentes Naturales: erosión eólica.

Agentes humanos:

- Obras privadas (urbanización de la Ensenada de San Miguel).
- Obras públicas (dotación de infraestructura a la futura urbanización).

. Incidencia previsible:

El desarrollo urbano de la zona, de realizarse sin las adecuadas medidas cautelares, afectaría de manera irreversible la conservación y posibilidades de documentación de los restos arqueológicos que previsiblemente se encuentran en el subsuelo. El daño sería irreparable, para la comprensión de la actividad comercial marítima de Murgi.

. Propuestas de conservación:

- . No consideramos necesario proponer alguna hasta que en el lugar no se haya realizado alguna intervención que ponga de manifiesto restos sobre los que aplicarlas.

4.3. Usos compatibles**. Actividades compatibles/justificación:**

Desarrollo urbano de la Ensenada de San Miguel. La posibilidad de que no se conserven depósitos arqueológicos en el subsuelo debido a la erosión eólica, o que éstos se limiten a áreas muy restringidas, no justifica alterar la calificación de suelo urbanizable contemplada en el PGOU, si bien las actividades que supongan alguna alteración del subsuelo han de quedar condicionadas a la realización de sondeos arqueológicos y a la conservación e integración urbana de los restos arqueológicos que las futuras intervenciones pusieran de manifiesto.

. Propuesta de intervención:

- .Excavación arqueológica de urgencia: sondeos estratigráficos.
- .Prospección geofísica.
- .Información a los propietarios del suelo

4.4. Posibilidades de puesta en valor/Propuestas.

La situación actual del yacimiento no permite expresar unas posibilidades de valorización cultural y turística específicas, pues los únicos restos visibles son los depósitos superficiales de cerámica. Fomentar la visita en estas condiciones supone asumir el riesgo de alteración proporcional de las tipologías anfóricas distribuidas por la superficie del yacimiento, con el consiguiente deterioro de la información histórica (las inferencias que de una prospección sistemática con muestreo pudieran derivarse sobre las rutas comerciales y la naturaleza de los productos envasados en las ánforas).

Ignoramos hasta qué extremo la acción erosiva del viento ha propiciado la destrucción de los depósitos arqueológicos. No obstante, la ejecución de sondeos arqueológicos previos a la materialización de obras civiles y públicas podrá verificar el grado real de conservación del yacimiento, las medidas a adoptar para la conservación de los posibles restos arqueológicos, así como sus posibilidades de valorización.

4.3. Usos compatibles

Actividades compatibles/justificación:

Desarrollo urbano de la Ensenada de San Miguel. La posibilidad de que no se conserven depósitos arqueológicos en el subsuelo debido a la erosión eólica, o que éstos se limiten a áreas muy restringidas, no justifica alterar la calificación de suelo urbanizable contemplada en el PGOU, si bien las actividades que supongan alguna alteración del subsuelo han de quedar condicionadas a la realización de sondeos arqueológicos y a la conservación e integración urbana de los restos arqueológicos que las futuras intervenciones pusieran de manifiesto.

. Propuesta de intervención:

- .Excavación arqueológica de urgencia: sondeos estratigráficos.
- .Prospección geofísica.
- .Información a los propietarios del suelo

4.4. Posibilidades de puesta en valor/Propuestas.

La situación actual del yacimiento no permite expresar unas posibilidades de valorización cultural y turística específicas, pues los únicos restos visibles son los depósitos superficiales de cerámica. Fomentar la visita en estas condiciones supone asumir el riesgo de alteración proporcional de las tipologías anfóricas distribuidas por la superficie del yacimiento, con el consiguiente deterioro de la información histórica (las inferencias que de una prospección sistemática con muestreo pudieran derivarse sobre las rutas comerciales y la naturaleza de los productos envasados en las ánforas).

Ignoramos hasta qué extremo la acción erosiva del viento ha propiciado la destrucción de los depósitos arqueológicos. No obstante, la ejecución de sondeos arqueológicos previos a la materialización de obras civiles y públicas podrá verificar el grado real de conservación del yacimiento, las medidas a adoptar para la conservación de los posibles restos arqueológicos, así como sus posibilidades de valorización.

5. SITUACIÓN LEGAL

. Nivel de protección:

- . Catálogo General de P.H. de Andalucía:
- . Calificación del suelo: Urbanizable.
- . Medidas de conservación PGOU: GRADO 1

Grado 1: (Aplicación de "Cautela Arqueológica"). Se asigna a zonas arqueológicas que por su relevancia, al aparecer abundante material en superficie, con carácter previo a la autorización de actuaciones y obras que impliquen remoción de tierra, el promotor de las mismas deberá acometer los estudios arqueológicos necesarios para la documentación y protección del patrimonio que pudiese existir en el subsuelo. La ejecución de las actividades previstas o la posible modificación del proyecto de obra quedarán condicionados a los resultados de las intervenciones arqueológicas, de manera que un resultado negativo no contradice la materialización de la obra proyectada y un resultado positivo, en caso de que la entidad de los restos lo justifique, exigirá la adecuada conservación y el acceso a los restos arqueológicos hallados

BALSAS DE SALAZÓN. GUARDIAS VIEJAS

1. DENOMINACION

. **Denominación:** BALSAS DE SALAZÓN. GUARDIAS VIEJAS

. **Código:** 1002

2. DESCRIPCIÓN

La clasificación cultural:

Genérica: ROMANO
Específica: ROMANO INDETERMINADO

. Tipología:

Genérica (funcionalidad): LUGAR DE ACTIVIDAD ECONÓMICA
Específica: FACTORÍA

. Descripción del yacimiento:

Zona topográficamente llana, situada a 250 m. al norte de la actual línea de costa. Se trata de una pequeña factoría, con una superficie total de 12 x 5,5 metros, en la cual se inscribe un número indeterminado de piletas de salazón. En sus alrededores se localizan numerosos fragmentos de moluscos, que sugieren que, además de las salazones, en el lugar se fabricó la púrpura. Se encuentra relacionada espacialmente con el puerto romano de la Ensenada de San Miguel.

3. LOCALIZACION Y DELIMITACIÓN:**. Cartografía:**

. Hoja: 105871 **Escala:** 1:5000

. Coordenadas U.T.M.:

X _____ – Y _____

1.	51466172	406220675
2.	51466422	406218959
3.	51464498	406218344
4.	51464191	406219968

4. CONSERVACION:**4.1. Estado de conservación, alteraciones, incidencia****. Grado de Conservación:**

Destruído () Parcialmente destruido (X) Bajo () Medio () Alto ()

. Causas y agentes degradantes: Agentes Naturales.

. Medidas de conservación adoptadas:

4.2. Elementos de Riesgo**. Enumeración:**

Agentes Naturales.
Desarrollo urbano de la Ensenada de San Miguel.

. Incidencia previsible:

No es previsible que el futuro desarrollo urbanístico de su entorno pueda incidir negativamente en el yacimiento, ya que su entorno está protegido con medida cautelar de grado 1, y este yacimiento se integrará en una zona de Espacios Libres.

. Propuestas de conservación:

- . Limpieza superficial de las estructuras.
- . Consolidación de las estructuras.
- . Adecuación del entorno, mediante espacios verdes que le aislen de la zona a edificar.
- . Cerramiento.

4.3. Usos compatibles

. Actividades compatibles/justificación:

Es incompatible cualquier obra y actividad que pueda afectar a la conservación de los restos y su entorno, o al acceso público a los mismos. El uso ha de ser exclusivamente científico y cultural.

. Propuesta de intervención:

Excavación arqueológica de urgencia.

4.4. Posibilidades de puesta en valor/Propuestas.

Una vez consolidados los restos y adecuado su entorno, existen notables posibilidades de puesta en valor cultural y turístico del yacimiento, generadas tanto en la promoción municipal de visitas y actividades relacionadas con el patrimonio histórico, dirigidas sistemáticamente a escolares y otros sectores de población local, como por su proximidad a varios núcleos urbanos de carácter turístico y a otros lugares de interés patrimonial (Castillo de Guardias Viejas, Torre cuadrada de Guardias Viejas, puerto romano de la Ensenada de San Miguel). No obstante, la factoría de salazón ha de integrarse en la más amplia oferta cultural del patrimonio histórico ubicado en El Ejido.

5. SITUACIÓN LEGAL

. Nivel de protección:

- . Catálogo General de P.H. de Andalucía:
- . Calificación del suelo: Espacios libres (parques y jardines)
- . Medidas de conservación: CONSERVACION INTEGRAL.

EMPALME CARRETERA DE LA MOJONERA CALLE INFANTA ELENA, TEIDE.

1. DENOMINACION

- . **Denominación:** EMPALME CARRETERA DE LA MOJONERA / CALLE INFANTA ELENA- TEIDE.
- . **Código:** 1003

2. DESCRIPCIÓN

. Clasificación cultural:

Genérica: ROMANO
Específica: ROMANO ALTOIMPERIAL, ROMANO BAJOIMPERIAL

. Tipología:

Genérica (funcionalidad): ASENTAMIENTO
Específica: INDETERMINADA

. Descripción del yacimiento:

Zona de orografía llana, limitada por al norte por la Carretera Nacional 340 y al este por la comarcal de la Mojonera (calle Teide); la calle Aneto forma su límite oeste, y la Avda. Infanta Elena parte del límite sur, si bien el yacimiento se adentra más al sur en una parte de su superficie. Se trata de parcelas delimitadas por estructuras lineales de regadío y amojonamientos continuos de piedra seca. En la actualidad el suelo está en su mayor parte baldío. En décadas pasadas sostuvo enarenados. Existen algunos invernaderos ocupando la zona central y occidental del yacimiento; así como almacenes y un concesionario de automóviles en prácticamente todo el límite oriental. El yacimiento se revela en escasos restos cerámicos distribuidos por una gran extensión de terreno. Se trata, en su mayoría, de vasijas de almacenamiento; aunque se han detectado varios fragmentos de sigillata, incluida alguna identificada como sudgálica. Puede sustentarse, como hipótesis, que se trata de una zona periurbana de Murgi, de naturaleza agrícola.

3. LOCALIZACION Y DELIMITACIÓN:**. Cartografía:**

. Hoja: 105832 **Escala:** 1:5000

. Coordenadas U.T.M.:

	<u>- X</u>	<u>- Y</u>
1.	519207,17	4070453,93
2.	519568,94	4070528,45
3.	519603,89	4070496,61
4.	519567,92	4070220,95
5.	519519,44	4070228,77
6.	519507,98	4070153,21
7.	519419,88	4070172,49
8.	519430,80	4070323,65
9.	519219,16	4070281,97

4. CONSERVACION:**4.1. Estado de conservación, alteraciones, incidencia****. Grado de Conservación:**

Destruido () Parcialmente destruido (X) Bajo () Medio () Alto ()

. Causas y agentes degradantes:

Agentes humanos: Arado superficial, puesta en riego, labores industriales, obras privadas.

. Medidas de conservación adoptadas:

4.2. Elementos de Riesgo**. Enumeración:**

Agentes humanos: desarrollo urbano de El Ejido

. Incidencia previsible:

El desarrollo urbano de la zona, de realizarse sin las adecuadas medidas cautelares, afectaría de manera irreversible la conservación y posibilidades de documentación de los restos arqueológicos que previsiblemente se encuentran en el subsuelo.

. Propuestas de conservación:

No consideramos necesario proponer alguna hasta que en el lugar no se haya realizado alguna intervención que ponga de manifiesto restos sobre los que aplicarlas.

(Continúa en el fascículo 7 de 7)

FRANQUEO CONCERTADO núm. 41/63



SUMARIO

(Continuación del fascículo 6 de 7)

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios

PÁGINA

CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Anuncio de 15 de mayo de 2009, de la Delegación Provincial de Almería, por el que se hace pública la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 21 de mayo de 2008, recaída en el expediente que se cita, sobre revisión del Plan General de Ordenación Urbanística, del municipio de El Ejido (Almería).
(Continuación)

658

Número formado por siete fascículos

Jueves, 25 de junio de 2009

Año XXXI

Número 122 (7 de 7)

Edita: Servicio de Publicaciones y BOJA
CONSEJERÍA DE LA PRESIDENCIA
Secretaría General Técnica.
Dirección: Apartado Oficial Sucursal núm. 11. Bellavista.
41014 SEVILLA
Talleres: Servicio de Publicaciones y BOJA



Teléfono: 95 503 48 00*
Fax: 95 503 48 05
Depósito Legal: SE 410 - 1979
ISSN: 0212 - 5803
Formato: UNE A4

4.3. Usos compatibles**. Actividades compatibles/justificación:**

Desarrollo urbano de El Ejido, con la limitación impuesta por el grado de protección cautelar establecido.

. Propuesta de intervención:

Presencia de un arqueólogo en cada una de las ejecuciones de obra que supongan remoción de tierra. Su función será la de efectuar un seguimiento de las mismas con el fin de proceder a la documentación de los vestigios que pudieran detectarse en el curso de las obras.

4.4. Posibilidades de puesta en valor/Propuestas.

Se desconoce la naturaleza del yacimiento y, por lo tanto, no es posible adelantar propuestas de valorización cultural.

5. SITUACIÓN LEGAL**. Nivel de protección:**

- . Catálogo General de P.H. de Andalucía:
- . Calificación del suelo: Urbano y Urbanizable (uso Terciario)
- . Medidas de conservación: GRADO 2.

Grado 2: (Aplicación de "Seguimiento Arqueológico"). Zona que presenta materiales arqueológicos en superficie, que hacen prever la existencia de restos. Se requiere la presencia de un arqueólogo en las actividades de remoción de tierra que se derivan del proyecto de obra. Las licencias y autorizaciones aludirán a este punto. El arqueólogo responsable, de confirmar la presencia de restos, acometerá su documentación y ejecutará las investigaciones que estime justificadas por las circunstancias. En caso de que los restos hallados presenten un interés evidente, la obra proyectada se adecuará a las mismas exigencias de conservación y acceso público que las referidas en el Grado 1.

YACIMIENTO: ESTACIÓN DE SERVICIO. TOPÓNIMO 2: CALLE SIERRA DE GATA.**1. DENOMINACION**

- . **Denominación:** ESTACIÓN DE SERVICIO / CALLE SIERRA DE GATA.
- . **Código:** 1004

2. DESCRIPCIÓN**. Clasificación cultural:**

Genérica: ROMANO
Específica: ROMANO INDETERMINADO

. Tipología:

Genérica (funcionalidad): ASENTAMIENTO
Específica: CIUDAD

. Descripción del yacimiento:

Se trata de una zona llana, situada detrás de la Estación de Servicio ubicada en la Ctra. Nacional 340, kilómetro 410. Limita al norte con la Avda. Infanta Cristina; al sur con la Carretera Nacional 340; la calle Sierra de Gata lo divide de norte a sur. El yacimiento se revela por la distribución de fragmentos cerámicos, no muy abundantes, distribuidos por varias parcelas de cultivo delimitadas por balates de piedra seca y estructuras lineales de regadío. Fuentes orales describen la presencia de unas estructuras que identifican con hornos bajo uno de los invernaderos que conforman el límite norte del yacimiento. La prospección superficial no puede verificar tal afirmación. Se trata, probablemente, de una zona periurbana a Murgi, con escasa densidad de población.

3. LOCALIZACION Y DELIMITACIÓN:**. Cartografía:**

. Hoja: 105832 **Escala:** 1:5000

. Coordenadas U.T.M.:

	- X	- Y
1.	518473,26	4070562,86
2.	518534,26	4070573,95
3.	518538,41	4070514,36
4.	518598,71	4070517,82
5.	518602,87	4070366,78
6.	518511,38	4070348,07

4. CONSERVACION:**4.1. Estado de conservación, alteraciones, incidencia****. Grado de Conservación:**

Destruído () Parcialmente destruido (X) Bajo () Medio () Alto ()

. Causas y agentes degradantes:

Agentes humanos: Arado superficial, puesta en riego, labores industriales, obras privadas.

. Medidas de conservación adoptadas:

4.2. Elementos de Riesgo

. Enumeración:

Agentes humanos: desarrollo urbano de El Ejido

. Incidencia previsible:

El desarrollo urbano de la zona, de realizarse sin las adecuadas medidas cautelares, afectaría de manera irreversible la conservación y posibilidades de documentación de los restos arqueológicos que previsiblemente se encuentran en el subsuelo

. Propuestas de conservación:

No consideramos necesario proponer alguna hasta que en el lugar no se haya realizado alguna intervención que ponga de manifiesto restos sobre los que aplicarlas.

4.3. Usos compatibles

. Actividades compatibles/justificación:

Desarrollo urbano de El Ejido, con la limitación impuesta por el grado de protección cautelar establecido.

. Propuesta de intervención:

Presencia de un arqueólogo en cada una de las ejecuciones de obra que supongan remoción de tierra. Su función será la de efectuar un seguimiento de las mismas con el fin de proceder a la documentación de los vestigios que pudieran detectarse en el curso de las obras.

YACIMIENTO: SOCAVÓN DE MERCOALMERÍA.- AVDA. INFANTA CRISTINA-CALLE EMPERADORES.

1. DENOMINACION

. Denominación: SOCAVÓN DE MERCOALMERÍA / AVDA. INFANTA CRISTINA-CALLE EMPERADORES

. Código: 1005

2. DESCRIPCIÓN

. Clasificación cultural:

Genérica: ROMANO.
Específica: ROMANO ALTOIMPERIAL, ROMANO BAJOIMPERIAL.

. Tipología:

Genérica (funcionalidad): ASENTAMIENTO
Específica: CIUDAD.

. Descripción del yacimiento:

El yacimiento se detecta en la presencia relativamente abundante de cerámica superficial, con predominio de tipologías comunes, aunque no está ausente la sigillata, que data la amplitud cronológica del lugar. Se trata de varias parcelas de cultivo, con escasos desniveles topográficos, divididas de este a oeste por acequias de riego y de norte a sur por pequeños muros de piedra seca. Se localiza a la altura del kilómetro 410 de la Ctra Nacional 340, al norte de la misma. Lo limita la Avda. Infanta Cristina al norte, la Carretera Nacional 340 al sur y la calle Emperadores al oeste. El nombre hace referencia a un enorme socavón artificial en el terreno, en cuyos taludes se advierte la inexistencia de potencia arqueológica, hecho que nos lleva a proponer unos mecanismos de protección menos exigentes. Conservamos, por otra parte, el topónimo "Mercoalmería" por ser el que figura en la base de datos del Patrimonio histórico andaluz y en el catálogo de yacimientos anexo a las NNSS del municipio.

3. LOCALIZACION Y DELIMITACIÓN:

. Cartografía:

. Hoja: 105832 **Escala:** 1:5000

. Coordenadas U.T.M.:

	- X	--- Y
1.	518262,91	4070522,80
2.	518473,26	4070562,86
3.	518511,38	4070348,07
4.	518426,21	4070326,81
5.	518403,28	4070433,93
6.	518283,03	4070410,07

4. CONSERVACION:

4.1. Estado de conservación, alteraciones, incidencia

. Grado de Conservación:

Destruído () Parcialmente destruido (X) Bajo () Medio () Alto ()

. Causas y agentes degradantes:

Agentes humanos: Arado superficial, puesta en riego, obras privadas.

. Medidas de conservación adoptadas:

4.2. Elementos de Riesgo

. Enumeración:

Agentes humanos: desarrollo urbano de El Ejido

. Incidencia previsible:

El desarrollo urbano de la zona, de realizarse sin las adecuadas medidas cautelares, afectaría de manera irreversible la conservación y posibilidades de documentación de los restos arqueológicos que previsiblemente se encuentran en el subsuelo.

. Propuestas de conservación:

No consideramos necesario proponer alguna hasta que en el lugar no se haya realizado alguna intervención que ponga de manifiesto elementos sobre los que aplicarlas.

4.3. Usos compatibles

. Actividades compatibles/justificación:

Desarrollo urbano de la zona, con la limitación impuesta por el grado de protección cautelar establecido.

. Propuesta de intervención:

.Excavación arqueológica de urgencia: sondeos estratigráficos.

4.4. Posibilidades de puesta en valor/Propuestas.

Se desconoce la naturaleza del yacimiento y, por lo tanto, no es posible adelantar propuestas de valorización cultural. No obstante, destacamos la facilidad de acceso a la zona.

5. SITUACIÓN LEGAL

. Nivel de protección:

- . Catálogo General de P.H. de Andalucía:
- . Calificación del suelo: Urbano y Urbanizable (uso Terciario)
- . Medidas de conservación: GRADO 2.

Grado 2: (Aplicación de "Seguimiento Arqueológico"). Zona que presenta materiales arqueológicos en superficie, que hacen prever la existencia de restos. Se requiere la presencia de un arqueólogo en las actividades de remoción de tierra que se derivan del proyecto de obra. Las licencias y autorizaciones aludirán a este punto. El arqueólogo responsable, de confirmar la presencia de restos, acometerá su documentación y ejecutará las investigaciones que estime justificadas por las circunstancias. En caso de que los restos hallados presenten un interés evidente, la obra proyectada se adecuará a las mismas exigencias de conservación y acceso público que las referidas en el Grado 1.

EMPALME ACACIAS-SANTO DOMINGO (AVDA. DEL OASIS-PASEO DEL OLIMPO.)**1. DENOMINACION**

. **Denominación:** EMPALME ACACIAS-SANTO DOMINGO/ AVDA. DEL OASIS-PASEO DEL OLIMPO.

. **Código:** 1006

2. DESCRIPCIÓN**. Clasificación cultural:**

Genérica: ROMANO; INDETERMINADO.

Específica: ROMANO ALTOIMPERIAL, ROMANO BAJOIMPERIAL; INDUSTRIA LÍTICA INDETERMINADA, CERÁMICA A MANO INDETERMINADA.

. Tipología:

Genérica (funcionalidad): ASENTAMIENTO

Específica: CIUDAD

. Descripción del yacimiento:

El yacimiento está limitado al norte por la Nacional 340; al este por la Avda. del Oasis; por la calle Oceano Atlántico al sur; al oeste por la calle Campiña. Lo secciona de oeste a este el paseo del Olimpo. Se perciben abundantes fragmentos cerámicos, principalmente romanos, distribuidos por varias parcelas actualmente baldías, de orografía llana. Se trata, con toda probabilidad, del núcleo urbano de Murgi y tal vez de una prolongación de los asentamientos prehistóricos que se encuentran en el cerillo de Ciavieja; no obstante, la potencia estratigráfica en este lugar es mucho menor, como se infiere de los perfiles dejados por una excavación arqueológica de urgencia.

3. LOCALIZACION Y DELIMITACIÓN:**. Cartografía:**

. **Hoja:** 105832

Escala: 1:5000

. Coordenadas U.T.M.:

	<u>- X</u>	<u>--- Y</u>
1.	517590,59	4070122,67
2.	517860,21	4070178,33
3.	517920,28	4070005,48
4.	517755,44	4069837,03
5.	517624,29	4069961,54

4. CONSERVACION:

4.1. Estado de conservación, alteraciones, incidencia

. Grado de Conservación:

Destruído () Parcialmente destruido (X) Bajo () Medio () Alto ()

. Causas y agentes degradantes:

Agentes naturales.

Agentes humanos: Arado superficial, puesta en riego, obras privadas, excavaciones arqueológicas sin conservación.

. Medidas de conservación adoptadas:

.Excavación arqueológica de urgencia previa a la obtención de licencia de obra.

4.2. Elementos de Riesgo

. Enumeración:

Desarrollo urbano de El Ejido.

. Incidencia previsible:

El lugar ha sido objeto de una intervención arqueológica, cuyo propósito era superar la situación de urgencia planteada por la futura edificación y solventar el riesgo de destrucción incontrolada de posibles evidencias arqueológicas.

. Propuestas de conservación:

No existen materiales arqueológicos en superficie sobre los que aplicar alguna medida de conservación.

4.3. Usos compatibles

. Actividades compatibles/justificación:

Desarrollo urbano de la zona.

. Propuesta de intervención:

No se propone alguna, pues el lugar ya ha sido objeto de excavación mediante sondeos estratigráficos.

4.4. Posibilidades de puesta en valor/Propuestas.

El yacimiento, en sí mismo, no reúne las condiciones necesarias para su valorización específica (los numerosos sondeos arqueológicos que se han llevado a cabo en el lugar no han aportado estructuras constructivas susceptibles de ello). No obstante, la proximidad del muro romano "Empalme de las Acacias", las tumbas romanas de la antigua Murgi, y el futuro parque arqueológico de Ciavieja, además de que el trazado del boulevard discurre junto a él, le proporciona ciertas posibilidades de ser integrado en el conjunto mencionado, de cara a una valorización cultural de Murgi que trascienda al yacimiento de Ciavieja.

5. SITUACIÓN LEGAL**. Nivel de protección:**

- . Catálogo General de P.H. de Andalucía:
- . Calificación del suelo: Urbanizable (uso terciario y residencial)
- . Medidas de conservación: GRADO 1 (SE ADVIERTE QUE EL PRECEPTO DE EXCAVACIÓN ARQUEOLÓGICA PREVIA A LA LICENCIA DE OBRAS YA HA SIDO EJECUTADO)

CAÑADA DE UGIJAR-STO. DOMINGO (PASEO DEL OLIMPO-CALLE BOSQUE.)**1. DENOMINACION**

- . **Denominación:** CAÑADA DE UGIJAR-STO. DOMINGO / PASEO DEL OLIMPO-CALLE BOSQUE.
- . **Código:** 1007

2. DESCRIPCIÓN**. Clasificación cultural:**

Genérica: ROMANO
Específica: ROMANO ALTOIMPERIAL, ROMANO BAJOIMPERIAL.

. Tipología:

Genérica (funcionalidad): ASENTAMIENTO
Específica: CIUDAD

. Descripción del yacimiento:

Está limitado al norte por el Paseo del Olimpo y al sur por la calle Océano Atlántico, lo secciona de norte a sur la calle Bosque. Sobre una zona de escasos desniveles, en parte ocupada por invernaderos y con evidencias de haber estado en cultivo de enarenados, se distribuyen en superficie numerosos fragmentos cerámicos y algunos restos constructivos descontextualizados (ladrillos, etc.), que hacen suponer que el yacimiento formaba parte del núcleo urbano de Murgi.

3. LOCALIZACION Y DELIMITACIÓN:**. Cartografía:**

. **Hoja:** 105832 **Escala:** 1:5000

. Coordenadas U.T.M.:

	--- X	--- Y
1.	517553,50	4069951,38
2.	517635,03	4069951,35
3.	517755,44	4069837,03
4.	517624,14	4069715,66

4. CONSERVACION:**4.1. Estado de conservación, alteraciones, incidencia****. Grado de Conservación:**

Destruído () Parcialmente destruido (X) Bajo () Medio () Alto ()

. Causas y agentes degradantes:

Agentes humanos: roturación agrícola.

. Medidas de conservación adoptadas:**4.2. Elementos de Riesgo****. Enumeración:**

Agentes humanos: desarrollo urbano de la zona .

. Incidencia previsible:

El desarrollo urbano de la zona, de realizarse sin las adecuadas medidas cautelares, afectaría de manera irreversible la conservación y posibilidades de documentación de los restos arqueológicos que previsiblemente se encuentran en el subsuelo. Los sondeos realizados en el vecino "Empalme Acacias-Sto. Domingo, muestran poca potencia estratigráfica, con lo que cualquier remoción de tierras no controlada dañaría toda la secuencia de los previsible restos arqueológicos.

. Propuestas de conservación:

No consideramos necesario proponer alguna hasta que en el lugar no se haya realizado alguna intervención que ponga de manifiesto restos sobre los que aplicarlas.

4.3. Usos compatibles**. Actividades compatibles/justificación:**

Desarrollo urbano de la zona, con la limitación impuesta por el grado de protección cautelar establecido.

. Propuesta de intervención:

.Excavación arqueológica de urgencia: sondeos estratigráficos; en caso de resultado positivo, excavación en extensión.

4.4. Posibilidades de puesta en valor/Propuestas.

El yacimiento no reúne actualmente las condiciones necesarias para una valoración específica. No obstante, en caso de que las futuras excavaciones arqueológicas que se realicen en función de la figura de protección que se le aplica pongan de manifiesto la existencia de estructuras constructivas, su ubicación en suelo urbano y la proximidad a otras zonas arqueológicas derivadas de la antigua Murgi, le proporciona amplias posibilidades de ser integrado en programas de difusión patrimonial inspirados en Murgi (visitas guiadas, edición de material didáctico y cultural, etc.) que trasciendan al yacimiento de Ciavieja.

5. SITUACIÓN LEGAL

. Nivel de protección:

- . Catálogo General de P.H. de Andalucía:
- . Calificación del suelo: Urbanizable (uso residencial)
- . Medidas de conservación: GRADO 1.

Grado 1: (Aplicación de "Cautela Arqueológica"). Se asigna a zonas arqueológicas que por su relevancia, al aparecer abundante material en superficie, con carácter previo a la autorización de actuaciones y obras que impliquen remoción de tierra, el promotor de las mismas deberá acometer los estudios arqueológicos necesarios para la documentación y protección del patrimonio que pudiese existir en el subsuelo. La ejecución de las actividades previstas o la posible modificación del proyecto de obra quedarán condicionados a los resultados de las intervenciones arqueológicas, de manera que un resultado negativo no contradice la materialización de la obra proyectada y un resultado positivo, en caso de que la entidad de los restos lo justifique, exigirá la adecuada conservación y el acceso a los restos arqueológicos hallados

CALLE MURGIS -AVDA. DE LA LUZ

1. DENOMINACION

. **Denominación:** CALLE MURGIS C / CALLE MURGIS-AVDA. DE LA LUZ

. **Código:** 1008

2. DESCRIPCIÓN

. Clasificación cultural:

Genérica: ROMANO
Específica: ROMANO INDETERMINADO

. Tipología:

Genérica (funcionalidad): ASENTAMIENTO
Específica: CIUDAD

. Descripción del yacimiento:

Se encuentra situado en el núcleo urbano de El Ejido. Lo delimitan la Avda. de la Luz al este; calle Pablo Neruda al sur; calle Sansovino y calle Murgis al oeste. Su superficie ha sido ocupada por tres edificios y una calle asfaltada, por lo que es imposible detectar algún vestigio sobre el terreno. Aludimos, pues, a este yacimiento por haber estado catalogado como tal en el documento anexo a las NNSS de El Ejido. Por su situación es probable que se trate de una zona urbana de Murgi.

3. LOCALIZACION Y DELIMITACIÓN:

. Cartografía:

. Hoja: 105832 **Escala:** 1:5000

. Coordenadas U.T.M.:

	- X	--- Y
1.	517038,01	4070437,09
2.	517100,13	4070452,93
3.	517137,82	4070304,75
4.	517041,86	4070281,63
5.	517022,16	4070362,14
6.	517052,15	4070375,42

4. CONSERVACION:

4.1. Estado de conservación, alteraciones, incidencia

. Grado de Conservación:

Destruído (X) Parcialmente destruido () Bajo () Medio () Alto ()

. Causas y agentes degradantes:

Agentes humanos: obras públicas, obras privadas.

. Medidas de conservación adoptadas:

4.2. Elementos de Riesgo

. **Enumeración:**

. **Incidencia previsible:**

El yacimiento ha sido totalmente destruido.

. **Propuestas de conservación:**

4.3. Usos compatibles

. **Actividades compatibles/justificación:**

. Obras públicas y privadas: desarrollo urbano de El Ejido.

. **Propuesta de intervención:**

No se proponen.

CAMINO DE LAS CHOZAS DE REDONDO (CALLE MERCADO COMUN)

1. DENOMINACION

. **Denominación:** CAMINO CHOZAS DE REDONDO / CALLE MERCADO COMUN

. **Código:** 1009

2. DESCRIPCIÓN

. **Clasificación cultural:**

Genérica: PROTOHISTORIA; ROMANO

Específica: HIERRO II. IBÉRICO; ROMANO ALTOIMPERIAL, ROMANO BAJOIMPERIAL

. **Tipología:**

Genérica (funcionalidad): ASENTAMIENTO

Específica: CIUDAD

. **Descripción del yacimiento:**

Zona de erial inscrita en el casco urbano de El Ejido. La delimitan la calle Mercado Común y calle Arcadia al este; calle Africa, al sur; calle Poseidón y calle Neptuno al oeste; calle Zeus, al norte. Abundante material cerámico de origen romano, en el que predominan formas comunes y manufacturas a torno lento y con gruesos desgrasantes (aunque no está ausente la sigillata, alguna identificada como sudgálica), se distribuyen por una amplia zona formada por terrazas artificiales sustentadas con muros de piedra seca, que llegan a presentar más de un metro de diferencia de cota. La mayoría de estas parcelas se dedicaron recientemente al cultivo de parral, y sólo alguna de ellas dispuso enarenados en superficie. La amplia extensión de cada una de las terrazas, así como la diferencia de cota entre ellas, hace muy probable la existencia de potencia arqueológica, al menos entre las situadas al norte (más elevadas). En nuestra prospección no hemos constatado la presencia de material ibérico, si bien respetamos esta asignación, referida en el documento anexo a las NNSS. La proximidad a Ciavieja nos hace sospechar que podamos encontrarnos en el núcleo urbano de Murgi, aunque bien pudo tratarse de una villa muy próxima. El primero de los casos reforzaría la hipótesis de un sistema relativamente disperso de articulación urbana en Murgi.

3. LOCALIZACION Y DELIMITACIÓN:

. Cartografía:		
. Hoja:	105832	Escala: 1:5000
. Coordenadas U.T.M.:		
	- X	--- Y
1.	516998,98	4069947,61
2.	517187,98	4069987,15
3.	517210,69	4069858,99
4.	517149,15	4069847,28
5.	517161,60	4069790,89
6.	517150,62	4069768,92
7.	517086,88	4069802,61
8.	517097,14	4069837,03
9.	517023,15	4069821,65

4. CONSERVACION:

4.1. Estado de conservación, alteraciones, incidencia

. Grado de Conservación:
Destruído () Parcialmente destruido (x) Bajo (X) Medio () Alto ()
. Causas y agentes degradantes:
Agentes humanos: arado superficial, aterrazamientos, puesta en riego.
. Medidas de conservación adoptadas:

4.2. Elementos de Riesgo

. Enumeración:
Desarrollo urbano de la zona, con la limitación impuesta por el grado de protección cautelar establecido.
. Incidencia previsible:
El desarrollo urbano de la zona, de realizarse sin las adecuadas medidas cautelares, afectaría de manera irreversible la conservación y posibilidades de documentación de los restos arqueológicos que previsiblemente se encuentran en el subsuelo.
. Propuestas de conservación:
. Limpieza.

4.3. Usos compatibles

. Actividades compatibles/justificación:

Desarrollo urbano de la zona, con la limitación impuesta por el grado de protección cautelar establecido.

. Propuesta de intervención:

.Excavación arqueológica de urgencia: sondeos estratigráficos, que en caso de ofrecer resultados positivos debería traducirse en excavación extensiva

4.4. Posibilidades de puesta en valor/Propuestas.

El yacimiento no reúne actualmente las condiciones necesarias para una valorización específica. No obstante, en caso de que las futuras excavaciones arqueológicas que se realicen, en función de la figura de protección que se le aplica, pongan de manifiesto la existencia de estructuras constructivas, su ubicación en territorio urbano y la proximidad a otras zonas arqueológicas derivadas de la antigua Murgi, le proporciona amplias posibilidades de ser integrado en programas de difusión patrimonial inspirados en Murgi (visitas guiadas, edición de material didáctico y cultural, etc.) que trasciendan al yacimiento de Ciavieja.

5. SITUACIÓN LEGAL

. Nivel de protección:

- . Catálogo General de P.H. de Andalucía:
- . Calificación del suelo: Urbano (uso residencial) y Espacios libres.
- . Medidas de conservación: GRADO 1

Grado 1: (Aplicación de "Cautela Arqueológica"). Se asigna a zonas arqueológicas que por su relevancia, al aparecer abundante material en superficie, con carácter previo a la autorización de actuaciones y obras que impliquen remoción de tierra, el promotor de las mismas deberá acometer los estudios arqueológicos necesarios para la documentación y protección del patrimonio que pudiese existir en el subsuelo. La ejecución de las actividades previstas o la posible modificación del proyecto de obra quedarán condicionados a los resultados de las intervenciones arqueológicas, de manera que un resultado negativo no contradice la materialización de la obra proyectada y un resultado positivo, en caso de que la entidad de los restos lo justifique, exigirá la adecuada conservación y el acceso a los restos arqueológicos hallados

CAMINO CHOZAS DE REDONDO-CAÑADA UGIJAR (CALLE NICOLAS SALMERON-MERCADILLO.)

1. DENOMINACION

. Denominación: CAMINO CHOZAS DE REDONDO-CAÑADA DE UGIJAR / CALLE NICOLAS SALMERON-MERCADILLO.

. Código: 1010

2. DESCRIPCIÓN

. Clasificación cultural:

Genérica: INDETERMINADO
Específica: CERÁMICA A MANO INDETERMINADA

. Tipología:

Genérica (funcionalidad): INDETERMINADO
Específica: INDETERMINADO

. Descripción del yacimiento:

Parcelas en el núcleo urbano de Santo Domingo, situadas entre las calles Artemisa, Nicolás Salmerón y Paseo de las Mimosas. Están delimitadas por estructuras de piedra seca y acequias de regadío. El entorno está deteriorado. Se observan escasísimos fragmentos de cerámica a mano, si bien algunas de las parcelas fue cultivada mediante enarenados que ocultan la superficie original del terreno.

3. LOCALIZACION Y DELIMITACIÓN:

. Cartografía:

. Hoja: 105832 y 105842 **Escala:** 1:5000

. Coordenadas U.T.M.:

	- X	--- Y
1.	517341,37	4069815,95
2.	517360,01	4069813,16
3.	517389,22	4069660,72
4.	517400,08	4069549,92
5.	517381,39	4069533,94
6.	517313,89	4069557,83
7.	517251,45	4069592,88
8.	517280,15	4069694,81
9.	517286,00	4069711,79

4. CONSERVACION:

4.1. Estado de conservación, alteraciones, incidencia

. Grado de Conservación:

Destruído () Parcialmente destruido (X) Bajo () Medio () Alto ()

. Causas y agentes degradantes:

Agentes naturales.
 Agentes humanos: arado superficial, puesta en riego, cultivo en invernaderos.

. Medidas de conservación adoptadas:

4.2. Elementos de Riesgo

. Enumeración:

.Desarrollo urbano de la zona.

. Incidencia previsible:

El desarrollo urbano de la zona, de realizarse sin las adecuadas medidas cautelares, afectaría de manera irreversible la conservación y posibilidades de documentación de los restos arqueológicos que previsiblemente se encuentran en el subsuelo.

. Propuestas de conservación:

. Limpieza.

4.3. Usos compatibles

. Actividades compatibles/justificación:

. Obras públicas y privadas: desarrollo urbano de El Ejido

. Propuesta de intervención:

. Seguimiento arqueológico: vigilancia de movimiento de tierras.

CAMINO DE LAS CHOZAS DE REDONDO-SANTO DOMINGO.

1. DENOMINACION

. Denominación: CAMINO CHOZAS DE REDONDO-SANTO DOMINGO / CALLE NICOLAS SALMERON-RECINTO FERIAL.

. Código: 1011

2. DESCRIPCIÓN

. Clasificación cultural:

Genérica: PROTOHISTORIA; ROMANO

Específica: HIERRO II IBÉRICO; ROMANO INDETERMINADO.

. Tipología:

Genérica (funcionalidad): INDETERMINADO

Específica: INDETERMINADO

. Descripción del yacimiento:

Zona de orografía llana, ocupada parcialmente por invernaderos y grava para sustentar el recinto ferial. Ambas circunstancias impiden detectar restos arqueológicos en superficie, por lo cual mantenemos las asignaciones atribuidas al lugar en el documento anexo a las NNSS. El yacimiento, situado en el núcleo urbano de El Ejido, está seccionado por la calle Nicolás Salmerón. Su límite este viene marcado por la acera este de la calle Oceano Atlántico, para ocupar, al sur una parte del actual recinto ferial.

3. LOCALIZACION Y DELIMITACIÓN:

. Cartografía:		
. Hoja: 105842	Escala: 1:5000	
. Coordenadas U.T.M.:		
	- X	--- Y
1.	517477,74	4069666,41
2.	517523,50	4069593,84
3.	517456,73	4069524,92
4.	517468,34	4069487,19
5.	517439,31	4069457,44
6.	517425,08	4069391,42
7.	517284,44	4069496,09
8.	517308,61	4069536,97
9.	517398,44	4069497,95

4. CONSERVACION:

4.1. Estado de conservación, alteraciones, incidencia

. Grado de Conservación:
Destruído () Parcialmente destruido (X) Bajo () Medio () Alto ()
. Causas y agentes degradantes:
Agentes humanos: arado superficial, cultivo bajo invernaderos, obras públicas, obras privadas.
. Medidas de conservación adoptadas:

4.2. Elementos de Riesgo

. Enumeración:
Desarrollo urbano de la zona.
. Incidencia previsible:
El desarrollo urbano de la zona, de realizarse sin las adecuadas medidas cautelares, afectaría de manera irreversible la conservación y posibilidades de documentación de los restos arqueológicos que previsiblemente se encuentran en el subsuelo.
. Propuestas de conservación:
No consideramos necesario proponer alguna hasta que en el lugar no se haya realizado alguna intervención que ponga de manifiesto restos sobre los que aplicarlas.

4.3. Usos compatibles**. Actividades compatibles/justificación:**

. Obras públicas y privadas: desarrollo urbano de El Ejido

. Propuesta de intervención:

. Seguimiento arqueológico: vigilancia de movimiento de tierras.

NECROPOLIS MEDIEVAL DE STO. DOMINGO - (CALLE PARIS)**1. DENOMINACION**

. **Denominación:** NECRÓPOLIS MEDIEVAL DE SANTO DOMINGO / CALLE PARIS.

. **Código:** 1012

2. DESCRIPCIÓN**. Clasificación cultural:**

Genérica: prehistoria reciente; MEDIEVAL

Específica: CALCOLÍTICO; MEDIEVAL INDETERMINADO

. Tipología:

Genérica (funcionalidad): LUGAR FUNERARIO

Específica: MEGALÍTICO; NECRÓPOLIS DE INHUMACIÓN

. Descripción del yacimiento:

Situado en la vertiente este de la Loma de Santo Domingo.Limitado al oeste por la calle Agamenón (junto al parvulario Gloria Fuertes), lo secciona de este a oeste la calle Paris. En nuestra prospección no hemos localizado vestigios arqueológicos en el lugar, no obstante, en el documento anexo a las NNSS, basándose en información indirecta, se menciona la probable existencia de tumbas en fosa cubierta de lajas, tejas, y marcadas con un cipo o piedra colocada en la cabecera. Actualmente el lugar está muy degradado por obras privadas.

3. LOCALIZACION Y DELIMITACIÓN:**. Cartografía:**

. **Hoja:** 105842

Escala: 1:5000

. Coordenadas U.T.M.:

	- X	--- Y
1.	518014,95	4069324,17
2.	518041,86	4069317,09
3.	518024,86	4069189,65
4.	518004,33	4069199,56
5.	517988,74	4069259,03

4. CONSERVACION:**4.1. Estado de conservación, alteraciones, incidencia****. Grado de Conservación:**

Destruído (X) Parcialmente destruido () Bajo () Medio () Alto ()

. Causas y agentes degradantes:

Agentes naturales.

Agentes humanos: Arado superficial; extracción de áridos; obras públicas; obras privadas.

. Medidas de conservación adoptadas:**4.2. Elementos de Riesgo****. Enumeración:****. Incidencia previsible:****. Propuestas de conservación:****4.3. Usos compatibles****. Actividades compatibles/justificación:**

Obras públicas y privadas: desarrollo urbano de El Ejido.

. Propuesta de intervención:**4.4. Posibilidades de puesta en valor/Propuestas.**

5. SITUACIÓN LEGAL

. Nivel de protección:

- . Catálogo General de P.H. de Andalucía:
- . Calificación del suelo: Urbanizable (uso residencial)
- . Medidas de conservación: NO SE ESTABLECEN

Ante la inexistencia de restos arqueológicos en superficie, que confirmen la existencia de un yacimiento arqueológico en el lugar (no constatado por ningún profesional hasta el momento), y las dimensiones de las remociones de tierra que ha sufrido el lugar, no podemos establecer una medida de conservación.

SEPULCRO DE FALSA CUPULA DE SANTO DOMINGO-(CALLE AGAMENON-AVDA. BUENOS AIRES)

1. DENOMINACION

. **Denominación:** SEPULCRO DE FALSA CÚPULA DE SANTO DOMINGO / CALLE AGAMENON-AVDA. BUENOS AIRES.

. **Código:** 1013

2. DESCRIPCIÓN

. Clasificación cultural:

Genérica: PREHISTORIA RECIENTE.
Específica: CALCOLÍTICO.

. Tipología:

Genérica (funcionalidad): LUGAR FUNERARIO
Específica: MEGALÍTICO

. Descripción del yacimiento:

Zona situada en la ladera este de la loma de Santo Domingo, limitada por la calle Agamenón al oeste y la Avda. de Buenos Aires al este. En el documento anexo a las NNSS se refiere la existencia, constatada, de un montículo que presenta un diámetro máximo de 5,50 m.; siendo el de la cámara interior de 3 m. aproximadamente. Los arqueólogos la identificaron como perteneciente, posiblemente, a la necrópolis del cerrillo de Ciavieja. Su estructura estaba ya prácticamente arruinada por una reutilización datada en el Bronce Final. Nuestra prospección no ha constatado la pervivencia de dicha estructura, como tampoco la posibilidad de que se conserve, pues el sustrato rocoso asoma en la mayor parte del terreno, delatando la inexistencia de rellenos. Tampoco hemos constatado la existencia de otros restos superficiales.

3. LOCALIZACION Y DELIMITACIÓN:**. Cartografía:****. Hoja:****Escala:****. Coordenadas U.T.M.:**

	-- X	--- Y
1.	518028,27	4069533,94
2.	518115,31	4069533,38
3.	518114,20	4069456,96
4.	518076,81	4069455,28
5.	518068,44	4069395,04
6.	518026,59	4069397,83
7.	518036,64	4069460,30

4. CONSERVACION:**4.1. Estado de conservación, alteraciones, incidencia****. Grado de Conservación:**

Destruído (X) Parcialmente destruido () Bajo () Medio () Alto ()

. Causas y agentes degradantes:

Agentes humanos: arado superficial.

. Medidas de conservación adoptadas:**CALLE CAÑADA CORTES.- (CALLE UCRANIA)****1. DENOMINACION****. Denominación:** CALLE CAÑADA CORTES (STO. DOMINGO)/ CALLE UCRANIA**. Código:** 1014

2. DESCRIPCIÓN**. Clasificación cultural:****Genérica:** INDETERMINADO**Específica:** CERAMICA A MANO INDETERMINADA**. Tipología:****Genérica (funcionalidad):** INDETERMINADO**Específica:** INDETERMINADO**. Descripción del yacimiento:**

Se trataba de un solar urbano, situado entre las calles Ucrania, Polonia y Siberia, que ya ha sido edificado. Hemos constatado que el yacimiento se halla totalmente destruido por las obras, no obstante, dejamos constancia de su presencia: en el documento anexo a las NNSS se refiere la evidencia de escasos fragmentos de cerámica a mano en un área muy restringida, de lo cual deducen los investigadores la posible existencia de un enterramiento prehistórico relacionado con Ciavieja.

3. LOCALIZACION Y DELIMITACIÓN:**. Cartografía:****. Hoja:** 105832**Escala:** 1:5000**. Coordenadas U.T.M.:**

	- X	--- Y
1.	518072,03	4069828,44
2.	518138,89	4069815,33
3.	518142,70	4069762,87
4.	518046,63	4069777,25

4. CONSERVACION:**4.1. Estado de conservación, alteraciones, incidencia****. Grado de Conservación:**

Destruido (X) Parcialmente destruido () Bajo () Medio () Alto ()

. Causas y agentes degradantes:

Agentes humanos: obras privadas.

. Medidas de conservación adoptadas:

4.2. Elementos de Riesgo

- . Enumeración:
- . Incidencia previsible:
- . Propuestas de conservación:

4.3. Usos compatibles

- . **Actividades compatibles/justificación:**
 - . Obras públicas y privadas.
- . **Propuesta de intervención:**

No se propone ninguna: el yacimiento está destruido.

ALJIBE DE LA RAJA

1. DENOMINACION

- . **Denominación:** ALJIBE DE LA RAJA
- . **Código:** 1015

2. DESCRIPCIÓN

- . **Clasificación cultural:**
 - Genérica:** MEDIEVAL
 - Específica:** INDETERMINADO
- . **Tipología:**
 - Genérica (funcionalidad):** OBRAS Y EDIFICIOS PÚBLICOS
 - Específica:** ALJIBE
- . **Descripción del yacimiento:**

Aljibe semisubterráneo con bóveda de cañón en medio punto, reforzada en ambos costados exteriores; forma habitualmente identificada como de tradición bajomedieval. Puede confirmar la datación la presencia de varios grafitis cruciformes picados en sus paredes interiores, elementos característicos de los aljibes reutilizados por la población repobladora tras la conquista castellana del Reino de Granada o, más probablemente, después de sofocada la rebelión morisca de las Alpujarras. No presenta deterioros irreversibles.

3. LOCALIZACION Y DELIMITACIÓN:**. Cartografía:**. Hoja: 105842 **Escala:** 1:5000**. Coordenadas U.T.M.:**

	-- X	--- Y
1.	517140,93	4069134,04
2.	517172,39	4069097,45
3.	517133,79	4069097,45

4. CONSERVACION:**4.1. Estado de conservación, alteraciones, incidencia****. Grado de Conservación:**

Destruído () Parcialmente destruido () Bajo () Medio (x) Alto ()

. Causas y agentes degradantes:

Agentes naturales.

Agentes humanos

. Medidas de conservación adoptadas:**4.2. Elementos de Riesgo****. Enumeración:**

Desarrollo urbano de El Ejido.

. Incidencia previsible:

No es previsible que la conservación del aljibe sea dañada por las obras situadas en su entorno, ya que se inscribe en una zona reservada a ejecutar un gran parque urbano.

. Propuestas de conservación:

. Cerramiento provisional, hasta la ejecución del parque.

. Limpieza.

ALJIBE CARRETERA DE MALAGA/PASEO DE LOS POETAS**1. DENOMINACION****. Denominación:** ALJIBE CARRETERA DE MALAGA-PASEO DE LOS POETAS**. Código:** 1016

2. DESCRIPCIÓN

. Clasificación cultural:

Genérica: MODERNO/CONTEMPORANEO
Específica: MODERNO

. Tipología:

Genérica (funcionalidad): OBRAS Y EDIFICIOS PÚBLICOS
Específica: ALJIBE

. Descripción del yacimiento:

Aljibe con paredes subterráneas, cubierta de bóveda de cañón apuntada, aunque muestra una arcada que se aproxima más al medio punto. La bóveda descansa al nivel de la superficie del terreno. Aún conserva las estructuras anexas. Está ubicado en el núcleo de El Ejido, en una manzana delimitada por la Carretera de Málaga, al sur; el Paseo de los poetas, al este; la calle Julio Cesar, al norte; y la Avda. de la luz, a poniente.

3. LOCALIZACION Y DELIMITACIÓN:

. Cartografía:

. Hoja: 105832 **Escala:** 1:5000

. Coordenadas U.T.M.:

	-- X	--- Y
1.	517234,87	4070134,60
2.	517263,84	4070142,32
3.	517271,57	4070107,57
4.	517242,81	4070100,49

4. CONSERVACION:

4.1. Estado de conservación, alteraciones, incidencia

. Grado de Conservación:

Destruído () Parcialmente destruido () Bajo () Medio (x) Alto ()

. Causas y agentes degradantes:

Agentes naturales.

Agentes humanos

. Medidas de conservación adoptadas:

4.2. Elementos de Riesgo

. Enumeración:

El aljibe se encuentra en un lugar destinado a ejecutar un pequeño parque urbano, relacionado con la unidad de actuación en que se encuentra. No se aprecian, por lo tanto, riesgos específicos para su conservación.

. Incidencia previsible:

. Propuestas de conservación:

- . Cerramiento provisional, hasta la ejecución del parque.
- . Limpieza.
- . Reforzamiento de la mampostería.
- . Cierre de huecos con elementos que permitan la visibilidad del interior.
- . Restauración de estructuras anexas.

CALLE MURGIS A

1. DENOMINACION

. Denominación: CALLE MURGIS A

. Código: 1017

2. DESCRIPCIÓN

. Clasificación cultural:

Genérica: INDETERMINADO; ROMANO

Específica: CERAMICA A MANO INDETERMINADA; ROMANO INDETERMINADO

. Tipología:

Genérica (funcionalidad): INDETERMINADO; LUGAR FUNERARIO?.

Específica: INDETERMINADO, NECROPOLIS DE INHUMACION?

. Descripción del yacimiento:

Zona con escasos desniveles, cubierta en gran parte por invernaderos, aunque aún permanecen espacios libres de uso, que sustentaron el cultivo del parral hace unas décadas. Presenta evidencias de abancalamientos relacionados con el mencionado cultivo, realizados a base de pequeños muros de contención en piedra seca, que forman terrazas de considerable superficie. En superficie, las evidencias arqueológicas son escasas, limitadas a fragmentos de cerámica a mano y cerámica común romana de carácter doméstico. No obstante, existen testimonios que refieren la presencia de un gran número de enterramientos, tal vez romanos, que en gran parte fueron destruidos en procesos de roturación superficial para el aprovechamiento agrícola del lugar.

3. LOCALIZACION Y DELIMITACIÓN:**. Cartografía:**

. Hoja: 105832 **Escala:** 1:5000

. Coordenadas U.T.M.:

	-- X	--- Y
1.	517220,79	4070585,33
2.	517280,33	4070595,65
3.	517310,72	4070466,88
4.	517243,27	4070437,72

4. CONSERVACION:**4.1. Estado de conservación, alteraciones, incidencia****. Grado de Conservación:**

Destruído () Parcialmente destruido (x) Bajo () Medio () Alto ()

. Causas y agentes degradantes:

Agentes humanos: arado superficial, puesta en riego, cultivo bajo invernadero.

. Medidas de conservación adoptadas:**4.2. Elementos de Riesgo****. Enumeración:**

Desarrollo urbano de El Ejido (obras públicas y privadas).

. Incidencia previsible:

El desarrollo urbano de la zona, de realizarse sin las adecuadas medidas cautelares, afectaría de manera irreversible la conservación y posibilidades de documentación de los restos arqueológicos que previsiblemente se encuentran en el subsuelo. Por obras próximas creemos que en el lugar hay escasa potencia estratigráfica, de manera que una remoción de tierra, incluso moderada, podría destruir los posibles restos arqueológicos a que aluden los testimonios.

. Propuestas de conservación:

No consideramos necesario proponer alguna hasta que en el lugar no se haya realizado alguna intervención que ponga de manifiesto restos sobre los que aplicarlas.

4.3. Usos compatibles

. Actividades compatibles/justificación:

Desarrollo urbano de la zona, con la limitación impuesta por el grado de protección cautelar establecido.

. Propuesta de intervención:

.Excavación arqueológica de urgencia: sondeos estratigráficos, que en caso de resultado positivo deben ampliarse a una excavación extensiva.

4.4. Posibilidades de puesta en valor/Propuestas.

Con la sola percepción superficial no podemos adelantar propuestas concretas, no obstante, si las futuras excavaciones arqueológicas que habrán de realizarse antes de la obtención de las necesarias licencias de obra pusieran de manifiesto estructuras funerarias o constructivas, su proximidad al futuro parque arqueológico de Ciavieja y otros lugares de interés patrimonial, además de su ubicación en el casco urbano, indican evidentes posibilidades de ser integrado en el conjunto mencionado, de cara a una valorización cultural de Murgi que trascienda al yacimiento de Ciavieja

5. SITUACIÓN LEGAL

. Nivel de protección:

- . Catálogo General de P.H. de Andalucía:
- . Calificación del suelo: URBANIZABLE (Uso residencial)
- . Medidas de conservación: GRADO 1.

Grado 1: (Aplicación de "Cautela Arqueológica"). Se asigna a zonas arqueológicas que por su relevancia, al aparecer abundante material en superficie, con carácter previo a la autorización de actuaciones y obras que impliquen remoción de tierra, el promotor de las mismas deberá acometer los estudios arqueológicos necesarios para la documentación y protección del patrimonio que pudiese existir en el subsuelo. La ejecución de las actividades previstas o la posible modificación del proyecto de obra quedarán condicionados a los resultados de las intervenciones arqueológicas, de manera que un resultado negativo no contradice la materialización de la obra proyectada y un resultado positivo, en caso de que la entidad de los restos lo justifique, exigirá la adecuada conservación y el acceso a los restos arqueológicos hallados.

CALLE MURGIS B

1. DENOMINACION

. Denominación: CALLE MURGIS B

. Código: 1018

2. DESCRIPCIÓN**. Clasificación cultural:**

Genérica: ROMANO
Específica: INDETERMINADO

. Tipología:

Genérica (funcionalidad): INDETERMINADO
Específica: INDETERMINADO

. Descripción del yacimiento:

Zona llana urbana, actualmente ocupada por viviendas y solares libres. No se observa ninguna evidencia arqueológica en superficie. Sin embargo, mantenemos con reservas la existencia de vestigios romanos en el subsuelo, que ya se expresara en el documento anexo a las NNSS (en el momento de su redacción sí se constataron restos cerámicos en superficie), medida a la que también nos impulsa la proximidad de otros espacios en que la presencia romana se ha constatado (Calle Murgis A, C).

3. LOCALIZACION Y DELIMITACIÓN:**. Cartografía:**

. Hoja: 105832 **Escala:** 1:5000

. Coordenadas U.T.M.:

	- X	--- Y
1.	517229,01	4070390,89
2.	517285,35	4070405,07
3.	517314,90	4070280,21
4.	517260,92	4070266,82

4. CONSERVACION:**4.1. Estado de conservación, alteraciones, incidencia****. Grado de Conservación:**

Destruído () Parcialmente destruido (x) Bajo () Medio () Alto ()

. Causas y agentes degradantes:

Agentes humanos: arado superficial, obras privadas.

. Medidas de conservación adoptadas:

4.2. Elementos de Riesgo

. Enumeración:

Desarrollo urbano de El Ejido (obras privadas)

. Incidencia previsible:

El desarrollo urbano de la zona, de realizarse sin las adecuadas medidas cautelares, afectaría de manera irreversible a la conservación y posibilidades de documentación de los restos arqueológicos que previsiblemente se encuentran en el subsuelo.

. Propuestas de conservación:

No consideramos necesario proponer alguna hasta que en el lugar no se haya realizado alguna intervención que ponga de manifiesto restos sobre los que aplicarlas.

CAMINO DE LOS ALJIBILLOS B.-CALLE ARIES-AVDA.SENECA

1. DENOMINACION

. Denominación: CAMINO DE LOS ALJIBILLOS B / CALLE ARIES-AVDA.SENECA

. Código: 1019

2. DESCRIPCIÓN

. Clasificación cultural:

Genérica: ROMANO

Específica: ROMANO ALTOIMPERIAL, ROMANO BAJOIMPERIAL

. Tipología:

Genérica (funcionalidad): ASENTAMIENTO

Específica: CIUDAD

. Descripción del yacimiento:

Zona de topografía suavemente inclinada hacia el este, incluida en un área de desarrollo urbano reciente. El suelo está parcelado por muros de piedra seca, que delimitan terrazas de cultivo, con diferencias de cota próximas a un metro. Hace unas décadas fueron utilizadas para el cultivo del parral. En superficie se observan fragmentos cerámicos poco abundantes, entre los que hemos podido constatar sigillata sudgálica, aunque predominan los tipos comunes de uso doméstico. Se ha constatado también la presencia de material de construcción, tanto cerámico como pétreo. Es preciso aludir a la destrucción en la última década de una gran cisterna, de origen y función desconocidos, situada a escasos metros al sur. Tradicionalmente se ha interpretado como un elemento del abastecimiento hídrico de Murgi, función que puede apoyarse con la existencia de numerosas tuberías de plomo que partían de la cisterna en dirección a Ciavieja. En cualquier caso, no contamos con datos más precisos para mantener esa hipótesis, pero es preciso dejar constancia de ella. La presencia de poblamiento en este lugar puede reforzar la hipótesis de una articulación urbana relativamente dispersa en Murgi.

3. LOCALIZACION Y DELIMITACIÓN:

. Cartografía:		
. Hoja: 105832	Escala: 1:5000	
. Coordenadas U.T.M.:		
	- X	--- Y
1.	517129,72	4070778,26
2.	517175,94	4070815,39
3.	517309,77	4070741,90
4.	517153,36	4070660,09

4. CONSERVACION:

4.1. Estado de conservación, alteraciones, incidencia

. Grado de Conservación:
Destruído () Parcialmente destruido (X) Bajo () Medio () Alto ()
. Causas y agentes degradantes:
Agentes naturales.
Agentes humanos: arado superficial, puesta en riego, obras privadas (aterrazamientos)
. Medidas de conservación adoptadas:

4.2. Elementos de Riesgo

. Enumeración:
Desarrollo urbano de El Ejido: obras públicas y privadas.
. Incidencia previsible:
El desarrollo urbano de la zona, de realizarse sin las adecuadas medidas cautelares, afectaría de manera irreversible la conservación y posibilidades de documentación de los restos arqueológicos que previsiblemente se encuentran en el subsuelo.
. Propuestas de conservación:
No consideramos necesario proponer alguna hasta que en el lugar no se haya realizado alguna intervención que ponga de manifiesto restos sobre los que aplicarlas.

4.3. Usos compatibles

. Actividades compatibles/justificación:

Desarrollo urbano de la zona, con la limitación impuesta por el grado de protección cautelar establecido.

. Propuesta de intervención:

. Excavación arqueológica de urgencia: sondeos estratigráficos ampliables a excavación extensiva en caso de resultado positivo.

4.4. Posibilidades de puesta en valor/Propuestas.

La información sobre la naturaleza del yacimiento, así como sobre la posibilidad de que se conserve alguna potencia arqueológica inalterada no puede deducirse de la prospección superficial del lugar en el estado actual en que se encuentra. No es posible evaluar sus posibilidades de puesta en valor o propuestas concretas en ese sentido, excepto que la accesibilidad del lugar, situado en el núcleo urbano del municipio, además de la proximidad de Ciavieja y otros puntos de interés histórico, favorece la integración de los posibles restos arqueológicos y la difusión de los mismos a través de un itinerario global por el Patrimonio Histórico.

5. SITUACIÓN LEGAL

. Nivel de protección:

- . Catálogo General de P.H. de Andalucía:
- . Calificación del suelo: URBANIZABLE (Uso residencial y espacios libres)
- . Medidas de conservación: GRADO 2

Grado 2: (Aplicación de "Seguimiento Arqueológico"). Zona que presenta materiales arqueológicos en superficie, que hacen prever la existencia de restos. Se requiere la presencia de un arqueólogo en las actividades de remoción de tierra que se derivan del proyecto de obra. Las licencias y autorizaciones aludirán a este punto. El arqueólogo responsable, de confirmar la presencia de restos, acometerá su documentación y ejecutará las investigaciones que estime justificadas por las circunstancias. En caso de que los restos hallados presenten un interés evidente, la obra proyectada se adecuará a las mismas exigencias de conservación y acceso público que las referidas en el Grado 1.

CAMINO DE LOS ALJIBILLOS A CALLE LOS PIRINEOS

1. DENOMINACION

. Denominación: CAMINO DE LOS ALJIBILLOS A / CALLE LOS PIRINEOS

. Código: 1020

2. DESCRIPCIÓN**. Clasificación cultural:****Genérica:** ROMANO**Específica:** INDETERMINADO**. Tipología:****Genérica (funcionalidad):** INDETERMINADO**Específica:** INDETERMINADO**. Descripción del yacimiento:**

Espacio situado al noreste del núcleo urbano de El Ejido. Presenta aterrazamientos, que han alterado intensamente la superficie del terreno, junto a construcciones industriales. En superficie apenas se constata algunos fragmentos de cerámica común a torno, que no se pueden atribuir a un período concreto. No obstante, respetamos la identificación que se asigna a este yacimiento en el documento anexo a las NNSS.

3. LOCALIZACION Y DELIMITACIÓN:**. Cartografía:****. Hoja:** 105832**Escala:** 1:5000**. Coordenadas U.T.M.:**

	<u>- X</u>	<u>--- Y</u>
1.	516916,72	4071045,64
2.	516997,79	4071001,80
3.	516929,98	4070950,83
4.	516886,13	4070967,14

4. CONSERVACION:**4.1. Estado de conservación, alteraciones, incidencia****. Grado de Conservación:**

Destruído (x) Parcialmente destruido () Bajo () Medio () Alto ()

. Causas y agentes degradantes:

Agentes humanos: arado superficial, puesta en riego, labores industriales.

. Medidas de conservación adoptadas:

4.2. Elementos de Riesgo

- . Enumeración:
- . Incidencia previsible:
- . Propuestas de conservación:

4.3. Usos compatibles

. Actividades compatibles/justificación:

Desarrollo urbano de El Ejido: obras públicas y privadas.

. Propuesta de intervención:

No consideramos necesario proponer alguna. El grado de alteración del suelo hace muy improbable la pervivencia de restos arqueológicos en el lugar. Por otra parte, la inconsistencia de los datos visibles en superficie ni siquiera bastan para garantizar la presencia de poblamiento romano.

INSTITUTO DE FP

1. DENOMINACION

- . Denominación: INSTITUTO DE FP / AVDA. PRINCIPES DE ESPAÑA-CALLE SELVA NEGRA
- . Código: 1021

2. DESCRIPCIÓN

. Clasificación cultural:

Genérica: ROMANO
Específica: INDETERMINADO

. Tipología:

Genérica (funcionalidad): INDETERMINADO
Específica: INDETERMINADO

. Descripción del yacimiento:

El lugar hoy se encuentra totalmente ocupado por los institutos Fuente Nueva y Murgis. Creemos muy improbable que exista la posibilidad de hallar alguna secuencia arqueológica inalterada. En el documento anexo a las NNSS esta zona se menciona como origen de dos fustes de columna. No podemos asegurar que se trate de un asentamiento, pues la naturaleza de los hallazgos los hacen proclives a ser material de acarreo.

3. LOCALIZACION Y DELIMITACIÓN:

. Cartografía:		
. Hoja: 105831	Escala: 1:5000	
. Coordenadas U.T.M.:		
	-- X	--- Y
1.	516654,23	4071047,09
2.	516743,20	4071016,60
3.	516739,97	4070976,08
4.	516703,67	4070960,48
5.	516728,13	4070917,61
6.	516634,85	4070900,76
7.	516618,71	4071001,54

4. CONSERVACION:

4.1. Estado de conservación, alteraciones, incidencia

. Grado de Conservación:
Destruído (x) Parcialmente destruido () Bajo () Medio () Alto ()
. Causas y agentes degradantes:
Agentes humanos: obras públicas.
. Medidas de conservación adoptadas:

4.2. Elementos de Riesgo

. Enumeración:
. Incidencia previsible:
. Propuestas de conservación:

4.3. Usos compatibles

. Actividades compatibles/justificación:
No se incompatibilizan actividades por razones de preservación.
. Propuesta de intervención:
El yacimiento, si es que no se trata de un lugar de hallazgos aislados, está destruido. No proponemos intervenciones.

4.4. Posibilidades de puesta en valor/Propuestas.

--

5. SITUACIÓN LEGAL

. Nivel de protección:

- . Catálogo General de P.H. de Andalucía:
- . Calificación del suelo: URBANO (Uso: Equipamientos)
- . Medidas de conservación: NO SE ESTABLECEN.

ALREDEDORES DE CIAVIEJA

1. DENOMINACION

. **Denominación:** ALREDEDORES DE CIAVIEJA

. **Código:** 1022

2. DESCRIPCIÓN

. Clasificación cultural:

Genérica: INDETERMINADO; ROMANO

Específica: CERAMICA A MANO INDETERMINADA; ROMANO ALTOIMPERIAL, ROMANO BAJOIMPERIAL

. Tipología:

Genérica (funcionalidad): INDETERMINADO; ASENTAMIENTO, LUGAR FUNERARIO.

Específica: INDETERMINADO; CIUDAD, NECROPOLIS DE INHUMACION.

. Descripción del yacimiento:

Definimos este yacimiento por conformar el entorno de Ciavieja, además de por los numerosos hallazgos detectados a lo largo de los años y el material arqueológico que aún se observa en gran parte de su superficie. Actualmente es una zona dividida por la carretera nacional 340, que alterna los espacios libres, destinados hasta hace unos años al cultivo del parral, con zonas urbanas en expansión, mayoritariamente de uso terciario. Desconocemos con exactitud la naturaleza de los restos arqueológicos que puedan encontrarse en el subsuelo, no obstante existen indicios inequívocos de que en ella se incluyen espacios urbanos de Murgí, así como una de sus necrópolis; sin descartar que pervivan secuencias de la prehistoria reciente y protohistoria, relacionadas o identificadas con los poblados de Ciavieja. Es necesario tener en cuenta la posible existencia de un acueducto romano situado al este del cerrillo. La estructura constructiva se conserva relativamente bien, reaprovechada para aterrazar las parcelas. Se precisa una intervención arqueológica para atestiguar su origen.

3. LOCALIZACION Y DELIMITACIÓN:

. Cartografía:		
. Hoja:	105832	Escala: 1:5000
. Coordenadas U.T.M.:		
	- X	--- Y
1.	518170,14	4070634,87
2.	518237,22	4070611,35
3.	518339,16	4070203,75
4.	517866,95	4070111,43
5.	517837,33	4070194,17
6.	517858,24	4070200,27
7.	517728,42	4070362,26
8.	517913,99	4070596,55

4. CONSERVACION:

4.1. Estado de conservación, alteraciones, incidencia

. Grado de Conservación:
Destruido () Parcialmente destruido (x) Bajo () Medio () Alto ()
. Causas y agentes degradantes:
Agentes naturales. Agentes humanos: arado superficial, puesta en riego, labores industriales, obras privadas.
. Medidas de conservación adoptadas:

4.2. Elementos de Riesgo

. Enumeración:
Agentes humanos derivados del desarrollo urbano de El Ejido: obras privadas.
. Incidencia previsible:
El desarrollo urbano de la zona, de realizarse sin las adecuadas medidas cautelares, afectaría de manera irreversible a la conservación y posibilidades de documentación de los restos arqueológicos que previsiblemente se encuentran en el subsuelo. En el caso de este yacimiento, el daño podría ser considerable, por la situación espacial en que se encuentra y su relación con Ciavieja.No obstante, la presencia de tumbas romanas en la superficie del terreno, además de la observación de cimentaciones en lugares próximos, parecen señalar la escasa potencia estratigráfica del lugar.
. Propuestas de conservación:
. Limpieza.

4.3. Usos compatibles

. Actividades compatibles/justificación:

Desarrollo urbano de la zona, con la limitación impuesta por el grado de protección cautelar establecido.

. Propuesta de intervención:

.Excavación arqueológica de urgencia: diagnóstico del origen del posible acueducto romano, sondeos estratigráficos. En caso de que los resultados lo justifiquen, es preciso ampliar el ámbito de la intervención a una excavación extensiva.

4.4. Posibilidades de puesta en valor/Propuestas.

La proximidad al futuro parque arqueológico de Ciavieja, su relación espacial y temporal, así como su ubicación en el núcleo urbano de El Ejido, junto al bulevar, otorgan a los restos arqueológicos que pudieran ponerse de manifiesto en futuras intervenciones, unas posibilidades de valorización semejantes a las de Ciavieja, expresadas en objetivos culturales, educativos y turísticos. De hecho, su puesta en valor debería plantearse desde una perspectiva global e integrada, coherente con su significación histórica. Aunque ninguna propuesta concreta podemos adelantar hasta que las futuras intervenciones arqueológicas ofrezcan información detallada sobre la naturaleza histórica del lugar.

5. SITUACIÓN LEGAL

. Nivel de protección:

. Catálogo General de P.H. de Andalucía:

. Calificación del suelo: URBANIZABLE (Uso Terciario, residencial y espacios libres) ; URBANO (uso residencial)

. Medidas de conservación: GRADO 1.

Grado 1: (Aplicación de "Cautela Arqueológica"). Se asigna a zonas arqueológicas que por su relevancia, al aparecer abundante material en superficie, con carácter previo a la autorización de actuaciones y obras que impliquen remoción de tierra, el promotor de las mismas deberá acometer los estudios arqueológicos necesarios para la documentación y protección del patrimonio que pudiese existir en el subsuelo. La ejecución de las actividades previstas o la posible modificación del proyecto de obra quedarán condicionados a los resultados de las intervenciones arqueológicas, de manera que un resultado negativo no contradice la materialización de la obra proyectada y un resultado positivo, en caso de que la entidad de los restos lo justifique, exigirá la adecuada conservación y el acceso a los restos arqueológicos hallados.

EL DAYMUN

1. DENOMINACION

. Denominación: EL DAYMUN / LAIMUN

. Código: 1023

2. DESCRIPCIÓN

. Clasificación cultural:

Genérica: ROMANO
Específica: BAJOIMPERIAL

. Tipología:

Genérica (funcionalidad): LUGAR FUNERARIO
Específica: MAUSOLEO; NECROPOLIS DE INHUMACION

. Descripción del yacimiento:

Situado al oeste del núcleo urbano de El Ejido, junto a la carretera comarcal de Berja. Se trata de un edificio funerario de concepción semisubterránea, de planta cuadrada al exterior, y cruz griega al interior. La fábrica está realizada con mampostería de sillarejo y mortero. La cubierta está solucionada interiormente con bóveda de cañón. Presenta tres arcosolios para albergar sarcófagos. En su entorno y relacionados con este inmueble, se localizan varias estructuras funerarias de concepción más modesta. Ha sido datado, por una excavación de urgencia, a finales del siglo III o inicios del IV d.C. Una primera interpretación, que le atribuía una dedicación cultural cristiana, parece desmentida por el hallazgo de una figurita en terracota, identificada como Venus, en la excavación aludida.

3. LOCALIZACION Y DELIMITACIÓN:

. Cartografía:

. Hoja: 105831 **Escala:** 1:5000

. Coordenadas U.T.M.:

 -- X --- Y

1: 515644	4070203
2: 515654	4070213
3: 515715	4070235
4: 515737	4070178
5: 515700	4070144

4. CONSERVACION:

4.1. Estado de conservación, alteraciones, incidencia

. Grado de Conservación:

Destruído () Parcialmente destruido () Bajo () Medio () Alto (X)

. Causas y agentes degradantes:

. Medidas de conservación adoptadas:

Excavación arqueológica de urgencia.
 Rehabilitación integral.

4.2. Elementos de Riesgo

. Enumeración:

Agentes humanos: posible colisión de vehículos.

. Incidencia previsible:

. La situación del monumento, en uno de los extremos de la rotonda vial, hace improbable que la colisión de vehículos sea directa, al tiempo que el muro de protección evitaría, excepto casos de una extrema violencia, que el impacto afectase directamente al mausoleo. No obstante, esta posibilidad no deja de ser real.

. Propuestas de conservación:

La propuesta a nuestro juicio más sencilla, y por lo tanto de más rápida aplicación, se refiere a extremar las medidas de señalización vial, incluso luminosa, además de la disposición anticipada de elementos en la pavimentación de la carretera, que haga reducir la velocidad del tráfico en las proximidades de la rotonda. Una solución definitiva pasa por el estudio de una alternativa vial al tráfico rodado.

TUMBAS DE LA CARRETERA NACIONAL 340/MURGI.

1. DENOMINACION

. Denominación: TUMBAS DE LA CARRETERA NACIONAL 340 / MURGI

. Código: 1024

2. DESCRIPCIÓN

. Clasificación cultural:

Genérica: ROMANO
Específica: INDETERMINADO

. Tipología:

Genérica (funcionalidad): LUGAR FUNERARIO
Específica: NECROPOLIS DE INHUMACION

. Descripción del yacimiento:

Se trata de tres tumbas emergentes, realizadas en mampostería y mortero. Dos de ellas cubiertas por bóveda de cañón sobre un plataforma rectangular, de la tercera, muy arrasada, solo se observa parte de la plataforma en superficie. Se localizan a escasos metros al sur de la carretera nacional 340, en un reducido espacio libre entre ésta y las areas invernadas; espacialmente muy próximas a Ciavieja. Todas ellas están expoliadas. Han sido objeto de una excavación arqueológica de urgencia en 1987 motivada por obras de canalización en su entorno, con modificación del proyecto.

3. LOCALIZACION Y DELIMITACIÓN:

. Cartografía:		
. Hoja: 105832	Escala: 1:5000	
. Coordenadas U.T.M.:		
	-- X	--- Y
1.	518175,73	4070243,45
2.	518194,73	4070246,02
3.	518196,78	4070236,09
4.	518177,90	4070232,69

4. CONSERVACION:

4.1. Estado de conservación, alteraciones, incidencia

. Grado de Conservación:
Destruído () Parcialmente destruido (X) Bajo () Medio () Alto (X)
. Causas y agentes degradantes:
. Agentes Naturales.
. Agentes humanos: puesta en riego, obras públicas, excavaciones arqueológicas sin conservación.
. Medidas de conservación adoptadas:

4.2. Elementos de Riesgo

. Enumeración:
Es improbable que la ejecución del tramo de bulevar previsto en la zona afecte negativamente a la conservación de las estructuras, pues en el lugar en que se asientan se ha reservado como zona verde para garantizar su preservación, mantenimiento y acceso.
. Incidencia previsible:
. Propuestas de conservación:
. Restauración..
. Consolidación.
. Limpieza.
. Vallado y cerramiento.

TUMBA CORTIJO HAZA DEL ORO

1. DENOMINACION

. Denominación: TUMBA CORTIJO HAZA DEL ORO / MURGI

. Código: 1025

2. DESCRIPCIÓN

. Clasificación cultural:

Genérica: ROMANO

Específica: INDETERMINADO

. Tipología:

Genérica (funcionalidad): LUGAR FUNERARIO

Específica: NECROPOLIS DE INHUMACION

. Descripción del yacimiento:

Se trata de una estructura funeraria, realizada en mampostería irregular y mortero, cubierta por bóveda de cañón, cuyos restos, muy deteriorados, son los únicos que la delatan en superficie. Está relacionada espacialmente con las tumbas de la Carretera Nacional 340, todas ellas debieron de formar parte de una de las necrópolis de Murgi. Su mal estado de conservación la hace muy sensible al deterioro causado por agentes naturales. Al igual que las tumbas de la Nacional 340, su nivel de base, coincidente con la superficie del terreno, indica que no existen colmataciones desde la época en que se construyeron hasta la actualidad.

3. LOCALIZACION Y DELIMITACIÓN:

. Cartografía:

. Hoja: 10532

Escala: 1:5000

. Coordenadas U.T.M.:

	- X	--- Y
1.	518020,01	4070299,49
2.	518028,59	4070303,46
3.	518030,71	4070291,24
4.	518021,33	4070292,00

4. CONSERVACION:

4.1. Estado de conservación, alteraciones, incidencia

. Grado de Conservación:

Destruído () Parcialmente destruido (x) Bajo () Medio () Alto ()

. Causas y agentes degradantes:

. Agentes Naturales.

. Agentes humanos: obras privadas.

. Medidas de conservación adoptadas:

4.2. Elementos de Riesgo

. Enumeración:

. Agentes naturales.

. Obras privadas: desarrollo de áreas industriales.

. Incidencia previsible:

Es improbable que materialización de los inmuebles industriales a que se destina la zona pueda afectar negativamente a la conservación de la estructura, pues el lugar en que se asienta se ha reservado como zona verde para garantizar su preservación, mantenimiento y acceso.

. Propuestas de conservación:

. Restauración.

. Consolidación.

. Vallado y cerramiento.

. Limpieza.

. Adecuación de entornos.

4.3. Usos compatibles

. Actividades compatibles/justificación:

Es incompatible cualquier obra y actividad que pueda afectar a la conservación de los restos y su entorno, o al acceso público a los mismos. El uso ha de ser exclusivamente científico y cultural.

. Propuesta de intervención:

. Excavación arqueológica de urgencia.

4.4. Posibilidades de puesta en valor/Propuestas.

Las posibilidades de valorización cultural de esta estructura son muy amplias, siempre que se la integre en una oferta patrimonial más nutrida. Nos limitamos a señalar las más inmediatas:
Visita libre y/o guiadas, preferiblemente en el marco de un itinerario global referido al Patrimonio Histórico de El Ejido. Oferta de visitas guiadas a centros educativos o sectores específicos. Edición de material didáctico, científico, cultural y turístico. Actividades de recreación con fines educativos y turísticos, que no perjudiquen la integridad del monumento y su entorno. Conferencias, campañas divulgativas en la prensa, audiovisuales y diapositivas de uso escolar.

5. SITUACIÓN LEGAL

. Nivel de protección:

. Catálogo General de P.H. de Andalucía: Se propone para su incoación como BIC con delimitación discontinua (Murgi).

. Calificación del suelo: URBANIZABLE (Uso Terciario)

. Medidas de conservación: CONSERVACION INTEGRAL.

MURO EMPALME CARRETERA A ALMERIMAR

1. DENOMINACION

. **Denominación:** MURO EMPALME CARRETERA A ALMERIMAR / MURGI

. **Código:** 1026

2. DESCRIPCIÓN

. Clasificación cultural:

Genérica: ROMANO

Específica: INDETERMINADO

. Tipología:

Genérica (funcionalidad): OBRAS Y EDIFICIOS PUBLICOS

Específica: OTROS

. Descripción del yacimiento:

Se trata de un muro de gran trazado longitudinal, realizado de mampostería y mortero, con huellas de encofrado en su estructura. Está situado junto al cruce de Almerimar, inmediatamente al oeste de la carretera. Se relaciona espacialmente con los yacimientos: "Empalme de las Acacias-Sto. Domingo", "Cañada de Ugijar-Sto. Domingo" y, sin duda, con la Zona Arqueológica de Ciavieja. Su interpretación funcional e incluso cronológica es dudosa, aunque se le ha atribuido la de componente de un edificio público romano, que asumimos con reservas.

3. LOCALIZACION Y DELIMITACIÓN:**. Cartografía:**

. Hoja: 105832 Escala: 1:5000

. Coordenadas U.T.M.:

	-- X	--- Y
1.	517840,0	4070065,20
2.	517888,29	4070086,29
3.	517902,11	4070047,52
4.	517856,43	4070027,57

4. CONSERVACION:**4.1. Estado de conservación, alteraciones, incidencia****. Grado de Conservación:**

Destruído () Parcialmente destruido (x) Bajo () Medio () Alto ()

. Causas y agentes degradantes:

- . Agentes naturales.
- . Agentes humanos: obras públicas, excavaciones arqueológicas sin conservación.

. Medidas de conservación adoptadas:

- . Excavación arqueológica de urgencia.

4.2. Elementos de Riesgo**. Enumeración:**

- . Obras privadas: próxima urbanización de su entorno.
- . La intervención arqueológica de que fue objeto el muro no se complementó con las más básicas medidas de conservación (relleno de los cortes), con lo cual el mayores riesgos que actualmente padece la estructura están derivados de la excavación arqueológica, que en determinados lugares lo ha privado de base.

. Incidencia previsible:

- . Es poco probable que la urbanización de la zona afecte a la conservación de la estructura, pues se ha previsto la reserva de una zona verde en el lugar en que se ubica; no obstante, en buena parte de su trazado los cimientos del muro han quedado desprotegidos a causa de la intervención arqueológica que se efectuó en el lugar. La erosión que está sufriendo actúa lentamente, pero amenaza con arruinar la estructura del muro.

. Propuestas de conservación:

- . Cerramiento
- . Enterrado del muro hasta 1/3 de su alzado.
- . Consolidación.
- . Limpieza.

4.3. Usos compatibles

. Actividades compatibles/justificación:

Es incompatible cualquier obra y actividad que pueda afectar a la conservación de los restos y su entorno delimitado, o al acceso público a los mismos. El uso ha de ser exclusivamente científico y cultural.

. Propuesta de intervención:

No consideramos necesario proponer intervenciones específicas, pues el muro ya fue objeto de una intervención arqueológica (aunque no hemos localizado la documentación de la misma).

4.4. Posibilidades de puesta en valor/Propuestas.

Las posibilidades de valorización cultural de esta estructura son muy amplias, siempre que se la integre una oferta patrimonial global, pues el muro, en sí mismo, no deja de ser un testimonio modesto. Nos limitamos a señalar las más inmediatas:

Visita libre y/o guiada, preferiblemente en el marco de un itinerario global referido al Patrimonio Histórico de El Ejido. Oferta de visitas guiadas a centros educativos o sectores sociales determinados (jubilados, amas de casa, etc.). Edición de material didáctico, científico, cultural y turístico. Actividades de recreación con fines educativos y turísticos, que no perjudiquen la integridad del monumento y su entorno. Conferencias, campañas divulgativas en la prensa, audiovisuales y diapositivas de uso escolar.

5. SITUACIÓN LEGAL

. Nivel de protección:

. Catálogo General de P.H. de Andalucía: Se propone para su incoación como BIC con delimitación discontinua (Murgi).

. Calificación del suelo: ESPACIOS LIBRES (zona verde y peatonal)

. Medidas de conservación: CONSERVACION INTEGRAL.

YACIMIENTO DE CIAVIEJA

1. DENOMINACION

. Denominación: YACIMIENTO DE CIAVIEJA / CIAVIEJA

. Código: 1027

2. DESCRIPCIÓN

. Clasificación cultural:

Genérica: PREHISTORIA RECIENTE; PROTOHISTORIA; ROMANO
Específica: NEOLITICO FINAL; CALCOLITICO; BRONCE MEDIO; HIERRO II IBERICO; HIERRO II PUNICO; HIERRO II IBERORROMANO, ROMANO ALTOIMPERIAL; ROMANO BAJOIMPERIAL.

. Tipología:

Genérica (funcionalidad): ASENTAMIENTO; LUGAR FUNERARIO
Específica: FONDO DE CABAÑA; SILO; CIUDAD; POBLADO; NECROPOLIS DE INHUMACION.

. Descripción del yacimiento:
 Tell situado junto al núcleo urbano de El Ejido, frente al cruce de Almerimar, al norte de la Carretera Nacional 340. La mayor parte del cerrillo ha sido afectada por la extracción de áridos. A raíz del descubrimiento casual de un mosaico romano se promovieron dos campañas de excavación arqueológica de urgencia, que pusieron de manifiesto la prolongada secuencia estratigráfica del lugar, prácticamente ininterrumpida desde una fase final de la Cultura de Almería hasta el período romano bajoimperial, en el cual se datan los restos de la "domus" que albergaba el mosaico citado.

3. LOCALIZACION Y DELIMITACIÓN:

. Cartografía:

. Hoja: 105832 **Escala:** 1:5000

. Coordenadas U.T.M.:

	-- X		--- Y
1.	517816,10		4070449,68
2.	517896,16		4070476,84
3.	517953,56		4070417,07
4.	517968,87		4070343,56
5.	518020,36		4070268,66
6.	518107,93		4070252,44
7.	517889,23		4070206,11
8.	517867,40		4070224,90
9.	517838,83		4070228,54
10.	517739,73		4070348,78
11.	517739,69		4070353,45

4. CONSERVACION:

4.1. Estado de conservación, alteraciones, incidencia

. Grado de Conservación:

Destruído () Parcialmente destruido (x) Bajo () Medio () Alto ()

. Causas y agentes degradantes:

- . Agentes naturales.
- . Agentes humanos: expolio superficial, expolio con movimiento de tierras < 50%, arado superficial, actividades extractivas (áridos).

. Medidas de conservación adoptadas:

- . Cerramiento.
- . Enterrado.
- . Cobertura.
- . Limpieza.

4.2. Elementos de Riesgo

. Enumeración:

En la situación actual del yacimiento no observamos otro que el de la actuación de los expoliadores, que a pesar del vallado del lugar pueden seguir actuando de manera esporádica.

. Incidencia previsible:

La cobertura de los taludes evita que el perjuicio de posibles expolios sea muy elevado. No obstante, existen aún cortes arqueológicos sin enterrar, cuyos perfiles pueden ser alterados por las actividades furtivas.

. Propuestas de conservación:

Enterrado de los sondeos.
Vigilancia.
Valorización cultural

4.3. Usos compatibles

. Actividades compatibles/justificación:

Es incompatible cualquier obra y actividad que pueda afectar a la conservación de los restos y su entorno, o al acceso público a los mismos. El uso ha de ser exclusivamente científico y cultural.

. Propuesta de intervención:

Excavación arqueológica sistemática.

4.4. Posibilidades de puesta en valor/Propuestas.

. Las posibilidades de puesta en valor son muy amplias: este yacimiento ha de ser el núcleo principal de una oferta patrimonial mayor, en la que se integren otros elementos del patrimonio municipal y comarcal. Hasta el momento ha inspirado la creación de una Sala Museo que reproduce su secuencia histórica. En el futuro debería crearse un Parque Arqueológico, aunque para que éste tuviese el atractivo suficiente deberían no sólo adecuarse los espacios a la visita, sino continuar los procesos de excavación, consolidación y restauración de los restos. A nuestro juicio es importante integrar en el futuro parque un Centro de Visitantes, con funciones de información, edición, investigación y exposición.

5. SITUACIÓN LEGAL

. Nivel de protección:

- . Catálogo General de P.H. de Andalucía: DECLARACIÓN COMO BIC
- . Calificación del suelo: ESPACIOS LIBRES
- . Medidas de conservación: CONSERVACION INTEGRAL.

BOVEDAS DE GALIANILLA

1. DENOMINACION

. **Denominación:** BÓVEDAS DE GALIANILLA / MURGI

. **Código:** 1028

2. DESCRIPCIÓN

. Clasificación cultural:

Genérica: ROMANO
Específica: INDETERMINADO

. Tipología:

Genérica (funcionalidad): OBRAS Y EDIFICIOS PUBLICOS
Específica: TERMAS

. Descripción del yacimiento:

En un entorno cubierto por cultivos bajo invernadero, junto a un camino rural, se localiza un número indeterminado (nueve, se especifica en el anexo a las NNSS) de bóvedas de mampostería y mortero. Actualmente sirven de base a un pequeño almacén agrícola realizado con bloque de cemento, que no parece haber deteriorado en exceso los restos. Su funcionalidad no puede ser asegurada sin una investigación en profundidad, no obstante, existe una elevada probabilidad de que se trate de los restos de unas antiguas termas, máxime cuando existe constancia de que con estas estructuras se relacionaban numerosas tuberías de plomo.

3. LOCALIZACION Y DELIMITACIÓN:**. Cartografía:**

. Hoja: 105832 Escala: 1:5000

. Coordenadas U.T.M.:

	-- X	--- Y
1.	519735,68	4070084,48
2.	519778,96	4070098,90
3.	519794,42	4070072,63
4.	519797,51	4070022,67
5.	519742,38	4070005,68

4. CONSERVACION:**4.1. Estado de conservación, alteraciones, incidencia****. Grado de Conservación:**

Destruído () Parcialmente destruido () Bajo (x) Medio () Alto ()

. Causas y agentes degradantes:

. Agentes humanos: obras privadas y agricultura intensiva bajo plástico.

. Medidas de conservación adoptadas:**4.2. Elementos de Riesgo****. Enumeración:**

. Agentes humanos: extensión del cultivo bajo plástico.

. Incidencia previsible:

La circunstancia de que las estructuras sean parcialmente emergentes hace probable que, en caso de que el espacio invernado se extendiese por esa zona, el promotor acometiese un rebaje de terreno que destruiría las cubiertas abovedadas de las hipotéticas termas, tal vez sin afectar a todo el alzado.

. Propuestas de conservación:

- . Eliminación del almacén agrícola.
- . Cerramiento.
- . Consolidación.
- . Limpieza.
- . Acondicionamiento del entorno inmediato.

CORTIJO REMPUJA I

1. DENOMINACION

. Denominación: CORTIJO REMPUJA I

. Código: 1029

2. DESCRIPCIÓN

. Clasificación cultural:

Genérica: ROMANO

Específica: TARDIO

. Tipología:

Genérica (funcionalidad): ASENTAMIENTO

Específica: VILLA

. Descripción del yacimiento:

Actualmente la zona está prácticamente ocupada por cultivos bajo plástico, una vía de servicio de la autovía del Mediterráneo, instalaciones destinadas a la venta de vehículos y un pequeño cortijo. En la reducida superficie que permanece libre de ocupación no se observan materiales arqueológicos. No obstante, en el anexo a las NNSS se señala este lugar como posible villa tardorromana, en el que se hallaron restos dispersos de T.S Clara D y los cimientos de una construcción, orientada hacia el SE y cortada por los cultivos.

3. LOCALIZACION Y DELIMITACIÓN:

. Cartografía:

. Hoja: 105832

Escala: 1:5000

. Coordenadas U.T.M.:

	-- X	--- Y
1.	519606,35	4069842,23
2.	519750,35	4069891,52
3.	519753,29	4069866,05
4.	519710,18	4069836,02
5.	519721,61	4069799,79
6.	519694,18	4069779,88
7.	519658,27	4069777,59
8.	519620,06	4069814,81

4. CONSERVACION:**4.1. Estado de conservación, alteraciones, incidencia****. Grado de Conservación:**

Destruído (x) Parcialmente destruido () Bajo () Medio () Alto ()

. Causas y agentes degradantes:

. Agentes humanos: obras privadas, obras públicas, cultivo bajo plástico.

. Medidas de conservación adoptadas:**4.2. Elementos de Riesgo****. Enumeración:**

El yacimiento ha sido destruido.

. Incidencia previsible:**. Propuestas de conservación:****4.3. Usos compatibles****. Actividades compatibles/justificación:**

En el estado actual del lugar creemos injustificado, por motivos de conservación, incompatibilizar usos del suelo.

. Propuesta de intervención:

Ante el estado de destrucción, no consideramos necesario proponer alguna.

CORTIJO REMPUJA II**1. DENOMINACION**

. Denominación: CORTIJO REMPUJA II

. Código: 1030

2. DESCRIPCIÓN

. Clasificación cultural:

Genérica: ROMANO

Específica: TARDIO

. Tipología:

Genérica (funcionalidad): ASENTAMIENTO

Específica: VILLA

. Descripción del yacimiento:

El espacio ha sido totalmente ocupado por el trazado de la autovía del Mediterráneo y una vía de servicio, junto al desvío 408 (carretera de las Norias). En documentos anteriores se refiere la presencia de algunos materiales arqueológicos en el lugar, entre ellos una gran ánfora tardía de tipología incierta. A nuestro juicio, esta posible villa, que debió de ser parte de la denominada "Cortijo Rempuja I", se encuentra totalmente destruida, con nulas posibilidades para la investigación o la valorización cultural.

3. LOCALIZACION Y DELIMITACIÓN:

. Cartografía:

. Hoja: 105842

Escala: 1:5000

. Coordenadas U.T.M.:

	-- X	--- Y
1.	519533,04	4069621,60
2.	519600,32	4069620,95
3.	519593,20	4069532,35
4.	519553,09	4069488,37
5.	519458,00	4069531,70

4. CONSERVACION:

4.1. Estado de conservación, alteraciones, incidencia

. Grado de Conservación:

Destruído (X) Parcialmente destruido () Bajo () Medio () Alto ()

. Causas y agentes degradantes:

. Agentes humanos: cultivos y principalmente obras públicas.

. Medidas de conservación adoptadas:

4.2. Elementos de Riesgo

- . Enumeración:
- . Incidencia previsible:
- . Propuestas de conservación:

4.3. Usos compatibles

- . Actividades compatibles/justificación:
No creemos necesario la imposición de incompatibilidades o limitaciones de usos por motivos de conservación.
- . Propuesta de intervención:

CAMINO DE LAS CHOZAS

1. DENOMINACION

- . Denominación: CAMINO DE LAS CHOZAS
- . Código: 1031

2. DESCRIPCION

- . Clasificación cultural
 - Genérica: PREHISTORIA RECIENTE
 - Específica: BRONCE ANTIGUO
- . Tipología:
 - Genérica (funcionalidad): ASENTAMIENTO
 - Específica: FONDO DE CABAÑA
- . Descripción del yacimiento:

Area de suaves desniveles topográficos, situada al norte del Hospital de Poniente, junto al PK 409 de la Autovía, a la altura del Km. 0 de la A 389. En la prospección sistemática que originó el documento anexo a las NNSS se constata la existencia de elementos cerámicos escasos y un zócalo de cabaña. En la actualidad, el lugar que ocupaba el zócalo de cabaña ha sido totalmente destruido por el trazado de la autovía, quedando sólo intactos los extremos norte y sur del asentamiento. Al sur de la autovía la erosión ha sido intensa y en numerosos lugares ha quedado desnuda la roca madre, en esa zona no se detectan materiales arqueológicos y, a nuestro parecer, la investigación es inviable. Al norte de la autovía (junto a la cooperativa agrícola Agromurgi) la erosión no ha sido tan agresiva, si bien los taludes de la autovía, en todo su trazado, muestran la ausencia de un relleno que pudiese albergar restos arqueológicos.

3. LOCALIZACION Y DELIMITACIÓN:

. Cartografía:		
. Hoja: 105842	Escala: 1:5000	
. Coordenadas U.T.M.:		
	--- X	--- Y
1.	518022,65	4068285,75
2.	518095,75	4068136,92
3.	518010,02	4068065,17
4.	517959,51	4068097,06
5.	517968,15	4068237,91

4. CONSERVACION:

4.1. Estado de conservación, alteraciones, incidencia

. Grado de Conservación:
Destruído (X) Parcialmente destruido () Bajo () Medio () Alto ()
. Causas y agentes degradantes:
. Agentes Naturales: erosión.
. Agentes humanos: obras públicas.
. Medidas de conservación adoptadas:

LOMA DE LA MEZQUITA-CAÑADA DE CABRILES

1. DENOMINACION

. Denominación: LOMA DE LA MEZQUITA-CAÑADA DE CABRILES / CALLE LUCA DE TENA
. Código: 1032

2. DESCRIPCIÓN

. Clasificación cultural

Genérica: PREHISTORIA RECIENTE; ROMANO
Específica: BRONCE MEDIO; ROMANO TARDÍO

. Tipología:

Genérica (funcionalidad): ASENTAMIENTO; LUGAR FUNERARIO
Específica: NECROPOLIS DE INHUMACION; VILLA

. Descripción del yacimiento:

El yacimiento se sitúa en la ladera rocosa de la Loma y los terrenos bajos, invernados, en que concluye. En la ladera y el camino se observan algunos restos constructivos de piedra enlucida, que define pequeños ámbitos rectangulares, en un talud deleznable, próximo a desprenderse del sustrato rocoso. En el talud, como en la roca, se excavaron pequeñas cuevas que tal vez fueron empleadas como lugar funerario, tanto en el Bronce como quizá en época Tardorromana (semejantes en este caso a las de Onayar). En superficie el material arqueológico es muy escaso, no obstante, en 1952 una intervención arqueológica documentó un enterramiento argárico en cueva artificial, dotado de ajuar. En época más reciente un nuevo hallazgo casual se produjo en la ejecución del actual camino que discurre sobre los invernaderos. En este caso también se halló un ajuar plenamente argárico asociado a una tumba en covacha.

3. LOCALIZACION Y DELIMITACIÓN:

. Cartografía:

. **Hoja:** 105841 **Escala:** 1:5000

. Coordenadas U.T.M.:

- X _____ --- Y _____

4. CONSERVACION:

4.1. Estado de conservación, alteraciones, incidencia

. Grado de Conservación:

Destruído () Parcialmente destruido (X) Bajo () Medio () Alto ()

. Causas y agentes degradantes:

- . Agentes Naturales.
- . Agentes humanos: cultivo bajo invernadero, trazado de camino agrícola, obras privadas.

. Medidas de conservación adoptadas:

4.2. Elementos de Riesgo

. Enumeración:

- . Agentes naturales.
- . Agentes humanos: obras públicas y privadas derivadas del desarrollo urbano de El Ejido.

. Incidencia previsible:

El talud que alberga los restos de una construcción está muy próximo a desprenderse del sustrato rocoso al que se haya adherido, con la consiguiente pérdida de los restos. Creemos improbable que alguna obra pública o privada pueda afectar al lugar, ya que se reserva el espacio como zona verde.

. Propuestas de conservación:

- . Cobertura.
- . Consolidación de taludes.
- . Limpieza.

4.3. Usos compatibles

. Actividades compatibles/justificación:

- . Ajardinamiento, previo informe arqueológico.
- . Obras públicas y privadas, previa intervención arqueológica.

. Propuesta de intervención

- . Excavación arqueológica de urgencia.

4.4. Posibilidades de puesta en valor/Propuestas.

Con la sola percepción superficial no podemos adelantar propuestas concretas, no obstante, si en futuras excavaciones arqueológicas se pusieran de manifiesto estructuras funerarias y/o constructivas, su ubicación en el núcleo urbano de El Ejido y la proximidad a otros lugares de interés patrimonial propician evidentes posibilidades de ser integrado en una oferta cultural más amplia, de cara a una valoración cultural del poblamiento prehistórico y romano que trascienda al yacimiento de Ciavieja

5. SITUACIÓN LEGAL

. Nivel de protección:

- . Catálogo General de P.H. de Andalucía:
- . Calificación del suelo: ESPACIOS LIBRES (Zona verde) .
- . Medidas de conservación: GRADO 1.

Grado 1: (Aplicación de "Cautela Arqueológica"). Se asigna a zonas arqueológicas que por su relevancia, al aparecer abundante material en superficie, con carácter previo a la autorización de actuaciones y obras que impliquen remoción de tierra, el promotor de las mismas deberá acometer los estudios arqueológicos necesarios para la documentación y protección del patrimonio que pudiese existir en el subsuelo. La ejecución de las actividades previstas o la posible modificación del proyecto de obra quedarán condicionados a los resultados de las intervenciones arqueológicas, de manera que un resultado negativo no contradice la materialización de la obra proyectada y un resultado positivo, en caso de que la entidad de los restos lo justifique, exigirá la adecuada conservación y el acceso a los restos arqueológicos hallados

LOMA DE CABRILES /BALSA DE SAN LUIS

1. DENOMINACION

. **Denominación:** LOMA DE CABRILES / Balsa de San Luis

. **Código:** 1033

2. DESCRIPCION

. Clasificación cultural

Genérica: INDETERMINADO; ROMANO

Específica: INDUSTRIA LITICA INDETERMINADA; ROMANO BAJOIMPERIAL.

. Tipología:

Genérica (funcionalidad): LUGAR DE ACTIVIDAD ECONOMICA; ASENTAMIENTO, LUGAR FUNERARIO.

Específica: ALFAR; VILLA; NECROPOLIS DE INCINERACION.

. Descripción del yacimiento:

Area situada en la vertiente oriental de la Loma de Cabriles, sobre la Cañada homónima. Actualmente toda ella está ocupada por espacios invernados que probablemente han destruido la mayor parte de los rellenos arqueológicos, aunque por desconocer los procedimientos con que se construyeron (rebaje o colmatación), no podemos ignorar la posibilidad de que aún pervivan restos inalterados. En cualquier caso, las balsas y horno de la factoría cerámica a que hace referencia el nombre del yacimiento han sido destruidos. Sin embargo, el asentamiento debió de tener otras funciones: áreas de hábitat, necrópolis, etc.; que en parte aún podrían conservarse bajo los niveles invernados.

3. LOCALIZACION Y DELIMITACIÓN:

. Cartografía:		
. Hoja: 105841	Escala: 1:5000	
. Coordenadas U.T.M.:		
	-- X	--- Y
1.	515977,29	4068557,52
2.	516072,28	4068494,92
3.	516052,11	4068475,82
4.	516062,73	4068450,36
5.	516052,11	4068399,43
6.	515989,09	4068409,80
7.	515970,39	4068450,89
8.	515956,59	4068448,23
9.	515929,53	4068509,77

4. CONSERVACION:

4.1. Estado de conservación, alteraciones, incidencia

. Grado de Conservación:				
Destruido ()	Parcialmente destruido (x)	Bajo ()	Medio ()	Alto ()
. Causas y agentes degradantes:				
. Agentes humanos: obras privadas: almacenes agrícolas, cultivos bajo invernadero.				
. Medidas de conservación adoptadas:				

4.2. Elementos de Riesgo

. Enumeración:
Agentes humanos: cultivo bajo invernadero.
. Incidencia previsible:
El cultivo de invernadero, cuando supone remoción de tierra, llegaría a destruir cualquier resto arqueológico que aún pudiera conservarse en esta zona.
. Propuestas de conservación:
Una vez desaparecido el alfar y cubierto el espacio del yacimiento por invernaderos, no existen elementos conocidos sobre los que aplicar alguna medida de conservación. Propuestas de esta naturaleza han de aguardar a futuros hallazgos, si es que aún puede producirse alguno.

4.3. Usos compatibles

. Actividades compatibles/justificación:

Son compatibles las actividades agrícolas presentes, pero es preciso establecer limitaciones a futuras invernaciones.

. Propuesta de intervención

. Vigilancia arqueológica de futuras remociones de tierra.

4.4. Posibilidades de puesta en valor/Propuestas.

No podemos avanzar alguna, ante la duda de que aún pervivan restos arqueológicos bajo los espacios invernados.

5. SITUACIÓN LEGAL

. Nivel de protección:

- . Catálogo General de P.H. de Andalucía:
- . Calificación del suelo: NO URBANIZABLE.
- . Medidas de conservación: GRADO 2

Grado 2: (Aplicación de "Seguimiento Arqueológico"). Zona que presenta materiales arqueológicos en superficie, que hacen prever la existencia de restos. Se requiere la presencia de un arqueólogo en las actividades de remoción de tierra que se derivan del proyecto de obra. Las licencias y autorizaciones aludirán a este punto. El arqueólogo responsable, de confirmar la presencia de restos, acometerá su documentación y ejecutará las investigaciones que estime justificadas por las circunstancias. En caso de que los restos hallados presenten un interés evidente, la obra proyectada se adecuará a las mismas exigencias de conservación y acceso público que las referidas en el Grado 1.

CORTIJO QUESADA/ TRES ALJIBES

1. DENOMINACION

. **Denominación:** CORTIJO QUESADA / TRES ALJIBES

. **Código:** 1034

2. DESCRIPCION

. Clasificación cultural
Genérica: ROMANO
Específica: BAJOIMPERIAL.

. Tipología:
Genérica (funcionalidad): ASENTAMIENTO
Específica: VILLA

. Descripción del yacimiento:

El yacimiento se encuentra al noroeste del núcleo urbano de El Ejido, muy próximo al cruce del camino del Canal, junto a una balsa. Actualmente no se observan restos en superficie, ya que la totalidad del espacio ha sido invernado. Ignoramos qué métodos se emplearon en la construcción de los invernaderos (rebaje de terrenos o nivelación mediante rellenos), de manera que no podemos inferir si aún se conservan restos arqueológicos inalterados. En el documento anexo a las NNSS se alude a que ya en aquel momento el yacimiento estaba muy destruido, siendo los restos arqueológicos hallados escasos, aunque significativos: sigillata Clara A, fragmentos de ánforas y un trozo de jamba de vano con pinturas en verde, anaranjado y rojo. Aparecieron también grandes piedras de molino.

3. LOCALIZACION Y DELIMITACIÓN:

. Cartografía:

. Hoja: 105831 **Escala:** 1:5000

. Coordenadas U.T.M.:

	-- X	--- Y
1.	515947,38	4071639,70
2.	515998,56	4071667,51
3.	516043,78	4071601,45
4.	516001,54	4071558,23

4. CONSERVACION:

4.1. Estado de conservación, alteraciones, incidencia

. Grado de Conservación:
Destruído () Parcialmente destruido (x) Bajo () Medio () Alto ()

. Causas y agentes degradantes:

. Agentes humanos: cultivo bajo invernadero.

. Medidas de conservación adoptadas:

4.2. Elementos de Riesgo

. Enumeración:

. Agentes humanos: cultivo bajo invernadero.

. Incidencia previsible:

El cultivo de invernadero, cuando implica remoción de tierra, llegaría a destruir cualquier resto arqueológico que aún pudiera conservarse en esta zona.

. Propuestas de conservación:

. Ignoramos la naturaleza del yacimiento, su misma superficie está oculta por los invernaderos, no podemos incluso garantizar que aún existan restos arqueológicos en el lugar sin una investigación previa del mismo. Por lo tanto, no estamos en condiciones de señalar propuestas en este sentido.

4.3. Usos compatibles

. Actividades compatibles/justificación:

Son compatibles las actividades agrícolas presentes, pero es preciso establecer limitaciones a futuras invernaciones.

. Propuesta de intervención

. Aunque en este momento el espacio está totalmente invernado, será necesario tener en cuenta que futuras remodelaciones de invernaderos u obras que afecten al subsuelo deben contar con la presencia de un arqueólogo. No consideramos necesario proponer otra intervención específica que la vigilancia de movimientos de tierra.

LOMA DE LA MEZQUITA I/CALLE TIERNO GALVAN.

1. DENOMINACION

. Denominación: LOMA DE LA MEZQUITA I / CALLE TIERNO GALVAN.

. Código: 1035

2. DESCRIPCION

. Clasificación cultural

Genérica: ROMANO

Específica: TARDIO

. Tipología:

Genérica (funcionalidad): ASENTAMIENTO

Específica: VILLA

. Descripción del yacimiento:

El área se sitúa en la vertiente este de la Loma de la Mezquita, en un terreno totalmente urbanizado. En el lugar en que se ubicaba el yacimiento se ha construido un centro de enseñanza (C.P. Tierno Galván), por lo que se ha perdido toda posibilidad de investigación o puesta en valor cultural. No obstante, dejamos constancia de que en este lugar se hallaron materiales arqueológicos romanos muy tardíos (vajilla doméstica e imitaciones de T.S Clara D). Es verosímil relacionar este área con los yacimientos más próximos de la Loma de la Mezquita; probablemente todos ellos son partes de un núcleo rural de la Antigüedad tardía.

3. LOCALIZACION Y DELIMITACIÓN:**. Cartografía:****. Hoja:** 105841**Escala:** 1:5000**. Coordenadas U.T.M.:**

	<u>- X</u>	<u>--- Y</u>
1.	516469,12	4069401,89
2.	516531,70	4069413,50
3.	516555,20	4069302,25
4.	516494,60	4069288,66

4. CONSERVACION:**4.1. Estado de conservación, alteraciones, incidencia****. Grado de Conservación:****Destruído (x)** Parcialmente destruido () **Bajo () Medio () Alto ()****. Causas y agentes degradantes:****. Agentes humanos:** obras públicas.**. Medidas de conservación adoptadas:****4.2. Elementos de Riesgo****. Enumeración:****. Incidencia previsible:****. Propuestas de conservación:****4.3. Usos compatibles****. Actividades compatibles/justificación:**

No creemos oportuno establecer limitaciones de uso por razones patrimoniales.

. Propuesta de intervención

LOMA DE LA MEZQUITA II/CALLE VIOLIN**1. DENOMINACION**

. **Denominación:** LOMA DE LA MEZQUITA-CAÑADA DE UGIJAR B / CALLE VIOLIN

. **Código:** 1036

2. DESCRIPCION**. Clasificación cultural**

Genérica: ROMANO

Específica: TARDIO

. Tipología:

Genérica (funcionalidad): ASENTAMIENTO

Específica: VILLA

. Descripción del yacimiento:

El área se sitúa en la vertiente este de la Loma de la Mezquita, en un terreno totalmente urbanizado. En el lugar en que se ubicaba el yacimiento se han construido varios duplex adosados, por lo que se ha perdido toda posibilidad de investigación o puesta en valor cultural. No obstante, dejamos constancia de que en la década de los ochenta se hallaron materiales arqueológicos romanos muy tardíos. Es verosímil relacionar este área con los yacimientos más próximos de la Loma; probablemente todos ellos son partes de un núcleo rural de la Antigüedad tardía.

3. LOCALIZACION Y DELIMITACIÓN:**. Cartografía:**

. **Hoja:** 105841

Escala: 1:5000

. Coordenadas U.T.M.:

	<u>- X</u>	<u>--- Y</u>
1.	516413,29	4069379,09
2.	516469,91	4069384,55
3.	516495,00	4069270,71
4.	516426,16	4069272,32

4. CONSERVACION:**4.1. Estado de conservación, alteraciones, incidencia****. Grado de Conservación:**

Destruído (x) Parcialmente destruido () Bajo () Medio () Alto ()

. Causas y agentes degradantes:

. Agentes humanos: obras privadas.

. Medidas de conservación adoptadas:**4.2. Elementos de Riesgo****. Enumeración:****. Incidencia previsible:****. Propuestas de conservación:****4.3. Usos compatibles****. Actividades compatibles/justificación:**

No consideramos oportuno imponer limitaciones de uso por razones patrimoniales.

. Propuesta de intervención**LOMA DE LA MEZQUITA III/CALLE ALPUJARRAS****1. DENOMINACION**

. Denominación: LOMA DE LA MEZQUITA III / CALLE ALPUJARRAS

. Código: 1037

2. DESCRIPCION**. Clasificación cultural****Genérica:** INDETERMINADO; ROMANO**Específica:** INDUSTRIA LITICA INDETERMINADA; ROMANO TARDÍO**. Tipología:****Genérica (funcionalidad):** HALLAZGO AISLADO; ASENTAMIENTO**Específica:** HALLAZGO AISLADO; VILLA**. Descripción del yacimiento:**

Área situada en la vertiente oriental de la Loma de la Mezquita, en el límite de los actuales espacios urbanizados. Una parte de la misma ha sido ocupada por construcciones privadas, otra zona queda bajo un invernadero, y una pequeña porción del área está en terreno abierto e inculto, aunque aterrizado. En superficie se observan esporádicos fragmentos cerámicos a torno de tipología indeterminada. En el anexo a las NNSS se menciona el hallazgo de una hoja de sílex aislada y fragmentos de cerámica romana tardía. El estado actual del yacimiento no permite ampliar esta información. Es verosímil relacionar este área con los yacimientos más próximos de la Loma de la Mezquita; probablemente todos ellos son partes de un núcleo rural de la Antigüedad tardía.

3. LOCALIZACION Y DELIMITACIÓN:**. Cartografía:****. Hoja:** 105841**Escala:** 1:5000**. Coordenadas U.T.M.:**

	--- X	--- Y
1.	516443,17	4069098,83
2.	516602,89	4069128,40
3.	516621,71	4069035,39
4.	516555,56	4069030,02
5.	516465,22	4069005,29

4. CONSERVACION:**4.1. Estado de conservación, alteraciones, incidencia****. Grado de Conservación:**

Destruído () Parcialmente destruido (x) Bajo () Medio () Alto ()

. Causas y agentes degradantes:

. Agentes humanos: obras privadas, cultivo bajo invernadero, aterrazamientos.

. Medidas de conservación adoptadas:

4.2. Elementos de Riesgo

. Enumeración:

. Agentes humanos: obras privadas. Desarrollo urbano de la zona.

. Incidencia previsible:

El desarrollo urbano de la zona, de realizarse sin las adecuadas medidas cautelares, afectaría de manera irreversible a la conservación y posibilidades de documentación de los restos arqueológicos que previsiblemente se encuentran en el subsuelo de la reducida zona que aún no ha sido ocupada por la edificación.

. Propuestas de conservación:

No consideramos necesario proponer alguna hasta que en el lugar no se haya realizado alguna intervención que ponga de manifiesto restos sobre los que aplicarlas.

4.3. Usos compatibles

. Actividades compatibles/justificación:

Desarrollo urbano de la zona, con la limitación impuesta por el grado de protección cautelar establecido.

. Propuesta de intervención

Seguimiento y vigilancia arqueológica de los movimientos de tierra.

LOMA DE LA MEZQUITA IV

4. CONSERVACION:

4.1. Estado de conservación, alteraciones, incidencia

. Grado de Conservación:

Destruído () Parcialmente destruido (X) Bajo () Medio () Alto ()

. Causas y agentes degradantes:

Agentes humanos: arado superficial, puesta en riego, obras privadas, cultivo bajo plástico, aterrazamientos.

. Medidas de conservación adoptadas:

4.2. Elementos de Riesgo

. Enumeración:

No consideramos que la ampliación de los espacios urbanos a esa zona suponga riesgo para la conservación del yacimiento, pues se ubican en un área destinada a espacios libres (parques y jardines), que se deben materializar con las adecuadas medidas cautelares.

. Incidencia previsible:

. Propuestas de conservación:

No consideramos necesario proponer alguna, ya que no disponemos de información suficiente sobre las posibles estructuras que se encuentran en el subsuelo o sobre la naturaleza del yacimiento arqueológico.

4.3. Usos compatibles

. Actividades compatibles/justificación:

Ejecución del parque previsto en el planeamiento en redacción, con la aplicación de la medida cautelar establecida por el grado de protección que se le impone.

. Propuesta de intervención

Excavación arqueológica de urgencia: sondeos stratigráficos, ampliables a excavación en extensión en caso de resultado positivo.

4.4. Posibilidades de puesta en valor/Propuestas.

En el estado actual del yacimiento estas posibilidades son nulas. No obstante, en caso de realizarse excavaciones arqueológicas que pongan de manifiesto restos constructivos tardorromanos de suficiente entidad, su ubicación en un futuro parque urbano le confiere valiosas posibilidades de conservación integral y puesta en valor cultural, siempre en el marco de una oferta patrimonial global del municipio o dirigida a la difusión de los espacios urbanos y rurales de Murgi.

5. SITUACIÓN LEGAL

. Nivel de protección:

- . Catálogo General de P.H. de Andalucía:
- . Calificación del suelo: URBANIZABLE (ESPACIOS LIBRES)
- . Medidas de conservación: GRADO 1

Grado 1: (Aplicación de "Cautela Arqueológica"). Se asigna a zonas arqueológicas que por su relevancia, al aparecer abundante material en superficie, con carácter previo a la autorización de actuaciones y obras que impliquen remoción de tierra, el promotor de las mismas deberá acometer los estudios arqueológicos necesarios para la documentación y protección del patrimonio que pudiese existir en el subsuelo. La ejecución de las actividades previstas o la posible modificación del proyecto de obra quedarán condicionados a los resultados de las intervenciones arqueológicas, de manera que un resultado negativo no contradice la materialización de la obra proyectada y un resultado positivo, en caso de que la entidad de los restos lo justifique, exigirá la adecuada conservación y el acceso a los restos arqueológicos hallados.

ENARENADOS DE SANTO DOMINGO

1. DENOMINACION

- . **Denominación:** ENARENADOS DE SANTO DOMINGO
- . **Código:** 1039

2. DESCRIPCION

. Clasificación cultural

Genérica: ROMANA
Específica: BAJOIMPERIAL; TARDIO

. Tipología:

Genérica (funcionalidad): ASENTAMIENTO
Específica: VILLA

. Descripción del yacimiento:

Area situada en la Cañada de Ugijar, al oeste del núcleo de Santo Domingo. La zona es de orografía llana, parcialmente ocupada por cultivo de invernaderos, aunque entre ellos aún queda un gran espacio libre de forma rectangular, con una superficie aproximada de 6000 metros cuadrados. En superficie se observan de manera esporádica restos cerámicos ocupando la totalidad del área libre de cultivos. Predominan las formas coumnes de almacenamiento, aunque hemos podido constatar algunos fragmentos de terras sigillatas tardías.

3. LOCALIZACION Y DELIMITACIÓN:

. Cartografía:		
. Hoja: 105842	Escala: 1:5000	
. Coordenadas U.T.M.:		
	- X	--- Y
1.	517069,12	4069092,57
2.	517319,86	4068994,37
3.	517260,78	4068832,98
4.	517010,04	4068927,75

4. CONSERVACION:**4.1. Estado de conservación, alteraciones, incidencia**

. Grado de Conservación:
Destruido () Parcialmente destruido (x) Bajo () Medio () Alto ()
. Causas y agentes degradantes:
. Agentes humanos: cultivo bajo plástico.
. Medidas de conservación adoptadas:

4.2. Elementos de Riesgo

. Enumeración:
El área está destinada a sustentar un gran parque urbano. Las labores de ajardinamiento podrían afectar a los posibles restos que se encuentran en el subsuelo, de materializarse sin las adecuadas medidas cautelares.
. Incidencia previsible:
No consideramos que la ampliación de los espacios urbanos a esa zona suponga riesgo para la conservación del yacimiento. Las medidas cautelares previstas evitan riesgos para la preservación o destrucción indocumentada del Patrimonio.
. Propuestas de conservación:
La sólo constatación de la superficie del terreno no nos proporciona variables suficientes para señalar propuestas en este sentido.

4.3. Usos compatibles

. Actividades compatibles/justificación:

Ejecución del parque previsto en el planeamiento en redacción, con la aplicación de la medida cautelar establecida por el grado de protección que se le impone.

. Propuesta de intervención

Excavación arqueológica de urgencia: sondeos estratigráficos ampliables a excavación extensiva en caso de resultado positivo.

TARAMBANA

1. DENOMINACION

. Denominación: TARAMBANA

. Código: 1040

2. DESCRIPCION

. Clasificación cultural

Genérica: ROMANO

Específica: ROMANO BAJOIMPERIAL

. Tipología:

Genérica (funcionalidad): ASENTAMIENTO

Específica: VILLA

. Descripción del yacimiento:

El yacimiento original ha sido seccionado por el trazado de la Autovía y vías de servicio. Al norte de la Autovía se configura un terreno llano, ocupado por varias parcelas de cultivo no invernadas, aterrazadas y, en su mayoría, cubiertas superficialmente por enarenados en desuso. Al sur de la Autovía el espacio está totalmente invernado, por lo que es imposible constatar la existencia de restos arqueológicos (la delimitación de esta zona se sustenta en información oral). Al norte, el material arqueológico es muy escaso en superficie, limitándose a algunos fragmentos cerámicos; no obstante, tenemos constancia de la existencia de varias piedras de molino. Hace menos de una década se conservaban las estructuras murarias de una vivienda romana, pavimentada con mosaico de temas geométricos (de los que aún conservamos varios fragmentos en la Sala Museo municipal), situada en un espacio que hoy ocupa la Autovía y un invernadero ubicado inmediatamente al sur de la misma. Las estructuras y el mosaico fueron destruidos en el proceso de construcción del invernadero y sus fragmentos depositados en una parcela situada al sur, lo que motivó la delimitación de un yacimiento inexistente "alrededores de Tarambana" en el documento anexo a las NNSS.

3. LOCALIZACION Y DELIMITACIÓN:

. Cartografía:		
. Hoja: 105748	Escala: 1:5000	
. Coordenadas U.T.M.:		
	-- X	--- Y
1.	512022,04	4068594,41
2.	512154,80	4068652,47
3.	512163,85	4068614,02
4.	512194,78	4068538,61
5.	512214,39	4068392,36
6.	512181,95	4068391,56
7.	512188,74	4068338,02
8.	512117,84	4068338,02
9.	512093,70	4068498,64

4. CONSERVACION:**4.1. Estado de conservación, alteraciones, incidencia**

. Grado de Conservación:
Destruido () Parcialmente destruido (x) Bajo () Medio () Alto ()
. Causas y agentes degradantes:
Agentes humanos: obras públicas, arado superficial, arado subsolador, puesta en riego, cultivo bajo invernadero.
. Medidas de conservación adoptadas:

4.2. Elementos de Riesgo

. Enumeración:
Agentes humanos: actividades agrícolas.
. Incidencia previsible:
El cultivo de invernadero, cuando supone remoción de tierra, llegaría a destruir cualquier resto arqueológico que aún pudiera conservarse en esta zona.
. Propuestas de conservación:
La superficie del terreno no aporta información suficiente para apuntar propuestas en este sentido. Previsiblemente son muy escasos los restos sobre los que aplicarlas.

4.3. Usos compatibles

. Actividades compatibles/justificación:

Son compatibles las actividades agrícolas presentes, pero es preciso establecer limitaciones a la extensión de espacios invernados.

. Propuesta de intervención

. Seguimiento y vigilancia arqueológica de futuros movimientos de tierra.

4.4. Posibilidades de puesta en valor/Propuestas.

Desconocemos si aún existen restos en el subsuelo susceptibles de valorizarse culturalmente.

5. SITUACIÓN LEGAL

. Nivel de protección:

. Catálogo General de P.H. de Andalucía:

. Calificación del suelo: NO URBANIZABLE

. Medidas de conservación: GRADO 2

Grado 2: (Aplicación de "Seguimiento Arqueológico"). Zona que presenta materiales arqueológicos en superficie, que hacen prever la existencia de restos. Se requiere la presencia de un arqueólogo en las actividades de remoción de tierra que se derivan del proyecto de obra. Las licencias y autorizaciones aludirán a este punto. El arqueólogo responsable, de confirmar la presencia de restos, acometerá su documentación y ejecutará las investigaciones que estime justificadas por las circunstancias. En caso de que los restos hallados presenten un interés evidente, la obra proyectada se adecuará a las mismas exigencias de conservación y acceso público que las referidas en el Grado 1.

ALJIBE SECO (ONAYAR)

1. DENOMINACION

. Denominación: ALJIBE SECO (ONAYAR)

. Código: 1041

2. DESCRIPCION**. Clasificación cultural****Genérica:** INDETERMINADO**Específica:****. Tipología:****Genérica (funcionalidad):** OBRAS Y EDIFICIOS PUBLICOS**Específica:** ALJIBE**. Descripción del yacimiento:**

Situado en el paraje de Onayar, junto al Camino Viejo de Adra, en el extremo noreste de un erial flanqueado por espacios invernados. Actualmente está en desuso, cubierto de rellenos hasta la mitad de su bóveda y su interior degradado por vertidos agrícolas y de restos de animales. Aunque la parte superior de la bóveda no presenta malas condiciones de conservación, debido al nivel de rellenos desconocemos el estado general de la estructura. La misma, en el espacio superficial visible, está realizada con mortero de cal, consolidado con piedras de pequeño y mediano tamaño. No tenemos datos para asegurar un posible origen medieval, antes nos inclinamos por una cronología más tardía.

3. LOCALIZACION Y DELIMITACIÓN:**. Cartografía:****. Hoja:** 105748**Escala:** 1:5000**. Coordenadas U.T.M.:**

	-- X	--- Y
1.	511359,78	4068011,83
2.	511389,15	4068022,96
3.	511391,26	4068005,50
4.	511405,28	4067984,00
5.	511382,24	4067975,94

4. CONSERVACION:**4.1. Estado de conservación, alteraciones, incidencia****. Grado de Conservación:**

Destruído () Parcialmente destruido () Bajo (x) Medio () Alto ()

. Causas y agentes degradantes:

Agentes humanos: vertido de restos orgánicos.

. Medidas de conservación adoptadas:

4.2. Elementos de Riesgo

. Enumeración:

Agentes humanos: posible extensión de los espacios invernados.

. Incidencia previsible:

En este lugar no parece inminente la extensión de nuevos espacios invernados, no obstante, en caso de producirse podría determinar la destrucción de buena parte del alzado del aljibe o, como mínimo, que el acceso público al mismo quedase imposibilitado.

. Propuestas de conservación:

- . Limpieza.
- . Consolidación.
- . Adecuación del entorno inmediato.

4.3. Usos compatibles

. Actividades compatibles/justificación:

Es incompatible cualquier obra y actividad que pueda afectar a la conservación de los restos y su entorno, o al acceso público a los mismos. El uso ha de ser el original o científico y cultural.

. Propuesta de intervención

No consideramos necesario proponer alguna.

4.4. Posibilidades de puesta en valor/Propuestas.

La ubicación del aljibe, alejado de los núcleos urbanos, añade dificultades a la valorización del espacio. No obstante, es factible integrarlo en una oferta patrimonial amplia, tanto de carácter general (referida al Patrimonio ejidense o comarcal), como a una oferta temática, referida a aspectos de la economía tradicional y, más específicamente, las rutas ganaderas y su infraestructura de servicio.

5. SITUACIÓN LEGAL

. Nivel de protección:

- . Catálogo General de P.H. de Andalucía:
- . Calificación del suelo: NO URBANIZABLE
- . Medidas de conservación: CONSERVACIÓN INTEGRAL.

ALREDEDORES DEL ALJIBE DEL TORIL

1. DENOMINACION

- . **Denominación:** ALREDEDORES DEL ALJIBE DEL TORIL
- . **Código:** 1042

2. DESCRIPCION**. Clasificación cultural****Genérica:** INDETERMINADA**Específica:****. Tipología:****Genérica (funcionalidad):** LUGAR DE ACTIVIDAD ECONOMICA**Específica:** INSTALACION METALURGICA**. Descripción del yacimiento:**

Situado en la cuenca de una rambla, en el paraje de El Toril, bajo un terreno libre, cercado por espacios invernados.

La superficie del terreno muestra numerosas colmataciones de tierra, localizadas en lugares concretos, que podrían ser consecuencia de las actividades económicas que allí se ejecutaban. Una de ellas cubre los restos de una estructura constructiva, junto al camino de tierra. En la superficie del terreno se observan abundantes escorias de fundición. Aunque estos indicios del terreno apuntan a que este fue el lugar original en que se produjo la transformación metalúrgica, no podemos garantizarlo sin datos más firmes. Una alternativa posible es que se trate simplemente un vertedero de escorias relacionadas con la extraordinaria actividad metalúrgica que sustentó la comarca a finales del siglo XIX y comienzos del XX.

3. LOCALIZACION Y DELIMITACIÓN:**. Cartografía:****. Hoja:** 105748**Escala:** 1:5000**. Coordenadas U.T.M.:**

	- X	--- Y
1.	512655,70	4067781,58
2.	512672,08	4067736,43
3.	512646,03	4067736,93
4.	512626,43	4067750,32
5.	512636,85	4067779,35

4. CONSERVACION:**4.1. Estado de conservación, alteraciones, incidencia****. Grado de Conservación:**

Destruído () Parcialmente destruido (x) Bajo () Medio () Alto ()

. Causas y agentes degradantes:

. Agentes naturales.

. Medidas de conservación adoptadas:

4.2. Elementos de Riesgo

. Enumeración:

La ubicación en rambla hace poco probable la extensión de cultivos a esta zona de los cultivos bajo invernadero, único elemento de riesgo que podemos señalar; excepto los propios que se derivan de su ubicación, proclive a sufrir la erosión producida por las avenidas de agua.

. Incidencia previsible:

La configuración topográfica de la zona mitiga en gran parte el riesgo de erosión producida por avenidas de agua. Prueba de ello es que el aljibe del Toril, ubicado en el mismo lugar, no parece afectar deterioros por esa causa en su estructura.

. Propuestas de conservación:

Limpieza.

4.3. Usos compatibles

. Actividades compatibles/justificación:

No creemos necesario limitar el uso del suelo por razones patrimoniales, bastando para la preservación de posibles restos arqueológicos las medidas cautelares propuestas.

. Propuesta de intervención

Vigilancia y seguimiento arqueológico de eventuales (aunque improbables) movimientos de tierra.

SUDESTE DEL DAIMÚN

1. DENOMINACION

. Denominación: SUDESTE DEL DAIMUN

. Código: 1043

2. DESCRIPCION

. Clasificación cultural

Genérica: ROMANO

Específica: BAJOIMPERIAL

. Tipología:

Genérica (funcionalidad): LUGAR FUNERARIO

Específica: NECROPOLIS DE INHUMACION

. Descripción del yacimiento:

Espacio de orografía llana, suavemente inclinada hacia el sureste, situada bajo el mausoleo romano del Daimún. No existen restos constatables en superficie; no obstante, su proximidad al BIC y la presencia, documentada en una intervención de urgencia, de un muro relacionado con la necrópolis, cuyo trazado continuaba en esa dirección, aconsejan delimitar un espacio protegido ante la posibilidad de próximas edificaciones en el lugar.

3. LOCALIZACION Y DELIMITACIÓN:**. Cartografía:**

. **Hoja:** 105831 **Escala:** 1:5000

. Coordenadas U.T.M.:

	- X	--- Y
1.	515718,69	4070140,90
2.	515761,20	4070175,97
3.	515829,76	4070104,24
4.	515769,18	4070086,18

4. CONSERVACION:**4.1. Estado de conservación, alteraciones, incidencia****. Grado de Conservación:**

Destruido () Parcialmente destruido (x) Bajo () Medio () Alto ()

. Causas y agentes degradantes:

.Agentes humanos;puesta en riesgo.

. Medidas de conservación adoptadas:**4.2. Elementos de Riesgo****. Enumeración:**

. Agentes humanos: obras privadas relacionadas con el desarrollo urbano de El Ejido.

. Incidencia previsible:

El desarrollo urbano de la zona, de realizarse sin las adecuadas medidas cautelares, afectaría de manera irreversible a la conservación y posibilidades de documentación de los restos arqueológicos que previsiblemente se encuentran en el subsuelo. La información histórica que pudiera extraerse del lugar es fundamental para el conocimiento de la configuración urbana de Murgi (dispersa/concentrada) y la resolución del problema que sugiere que el Daimún y la necrópolis adyacente pudieran serlo de una villa.

. Propuestas de conservación:

No consideramos necesario proponer alguna hasta que en el lugar no se haya realizado alguna intervención que ponga de manifiesto restos sobre los que aplicarlas.

4.3. Usos compatibles

. Actividades compatibles/justificación:

Desarrollo urbano de la zona, con la limitación impuesta por el grado de protección cautelar establecido.

. Propuesta de intervención

Seguimiento y vigilancia arqueológica de las futuras remociones de tierra relacionadas con la edificación.

LOMA DE ONAYAR

1. DENOMINACION

. Denominación: LOMA DE ONAYAR

. Código: 1044

2. DESCRIPCION

. Clasificación cultural

Genérica: ROMANO

Específica: ALTOIMPERIAL, BAJOIMPERIAL, TARDIO

. Tipología:

Genérica (funcionalidad): ASENTAMIENTO, LUGAR FUNERARIO.

Específica: VILLA, NECROPOLIS DE INHUMACIÓN.

. Descripción del yacimiento:

Yacimiento situado en la Loma de Onayar, sobre la cañada del mismo nombre. La mayor parte de su superficie ha sido afectada de manera irreversible por la construcción de invernaderos. También la necrópolis, situada inmediatamente al oeste, ha sido destruida en su mayor parte. Aunque aún persiste libre de cultivos una superficie de unos dos mil metros cuadrados, en los que son visibles (en zona de talud) numerosos restos constructivos. En este espacio se ubicaba un edificio de planta basilical, que probablemente se conserva bajo los rellenos modernos. Una intervención arqueológica en 1996 constató la existencia de infraestructuras para la fabricación de vidrio.

3. LOCALIZACION Y DELIMITACIÓN:

. Cartografía:

. Hoja: 105841

Escala: 1:5000

. Coordenadas U.T.M.:

	- X	--- Y
1.	515072	4068153
2.	515064	4068124
3.	515050	4068053
4.	515086	4068071

4. CONSERVACION:

4.1. Estado de conservación, alteraciones, incidencia

. Grado de Conservación:

Destruído () Parcialmente destruido (x) **Bajo () Medio () Alto ()**

. Causas y agentes degradantes:

. Agentes humanos: puesta en riego, cultivo bajo invernadero con rebaje de terreno.

. Medidas de conservación adoptadas:

.El yacimiento fue excluido de una zona que en principio estaba en proceso de invernación.

4.2. Elementos de Riesgo

. Enumeración:

Extensión del cultivo bajo plástico a los espacios aún no invernados.

. Incidencia previsible:

Este yacimiento es fundamental para el conocimiento de los espacios rurales murgitanos, así como para entender la difusión del primer cristianismo en el sureste. Aunque es escaso el espacio no afectado por cultivos, la invasión de los mismos por el cultivo bajo invernadero supondría la pérdida definitiva de los valiosos datos que aún pueden obtenerse del yacimiento.

. Propuestas de conservación:

- . Cerramiento.
- . Enterrado.
- . Consolidación de taludes.
- . Limpieza.

4.3. Usos compatibles

. Actividades compatibles/justificación:

Es incompatible cualquier obra y actividad que pueda afectar a la conservación de los restos y su entorno, o al acceso público a los mismos. El uso ha de ser exclusivamente científico y cultural.

. Propuesta de intervención

Excavación arqueológica sistemática, incluida en un proyecto de investigación orientado al conocimiento global de Murgi.

4.4. Posibilidades de puesta en valor/Propuestas.

El estado actual del yacimiento, sin apenas estructuras visibles, y la dificultad de acceso debido a su entorno invernado, dificultan la potencial promoción cultural del lugar, como ejemplo de villa romana murgitana, con actividades económicas identificadas, y muy probablemente solar de una basílica paleocristiana. Sólo futuras intervenciones arqueológicas con conservación y la dilatación del pasillo entre invernaderos podrían promover el lugar para su valorización cultural, educativa y turística.

5. SITUACIÓN LEGAL

<p>. Nivel de protección:</p> <ul style="list-style-type: none"> . Catálogo General de P.H. de Andalucía: . Calificación del suelo: NO URBANIZABLE. . Medidas de conservación: CONSERVACIÓN INTEGRAL.

ALJIBE DEL DERRAMADERO DE CABRILES

1. DENOMINACION

<p>. Denominación: ALJIBE DERRAMADERO DE CABRILES . Código: 1045</p>

2. DESCRIPCION

<p>. Clasificación cultural</p> <p>Genérica: INDETERMINADO Específica: INDETERMINADO</p> <p>. Tipología:</p> <p>Genérica (funcionalidad): OBRAS Y EDIFICIOS PÚBLICOS Específica: ALJIBE</p> <p>. Descripción del yacimiento:</p> <p>Situado en un entorno de cultivos modernos, junto a dos balsas, aunque en desuso. El aljibe está construido de piedra y mortero, revocado al interior y al exterior. Morfológicamente es un aljibe de paredes subterráneas y cubierta de bóveda amplia, sensiblemente apuntada, calzada directamente sobre el terreno; arcada abierta. El sistema para la recogida de agua consiste en un cuerpo lateral de cisterna, trabado a la estructura. El sistema para la entrada del agua consiste en canalizaciones exteriores, a las que se deriva el agua de lluvia desde la cubierta, que dirigen el caudal hasta una abertura circular situada en cada una de las paredes cortas del aljibe.</p>

3. LOCALIZACION Y DELIMITACIÓN:

<p>. Cartografía:</p> <p>. Hoja: 105831 Escala: 1:5000</p> <p>. Coordenadas U.T.M.:</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 40%; text-align: center;">- X</td> <td style="width: 40%; text-align: center;">--- Y</td> </tr> <tr> <td>1.</td> <td style="text-align: center;">524060,76</td> <td style="text-align: center;">4070622,54</td> </tr> <tr> <td>2.</td> <td style="text-align: center;">514090,43</td> <td style="text-align: center;">4070627,88</td> </tr> <tr> <td>3.</td> <td style="text-align: center;">514066,37</td> <td style="text-align: center;">4070613,46</td> </tr> </table>		- X	--- Y	1.	524060,76	4070622,54	2.	514090,43	4070627,88	3.	514066,37	4070613,46
	- X	--- Y										
1.	524060,76	4070622,54										
2.	514090,43	4070627,88										
3.	514066,37	4070613,46										

4. CONSERVACION:**4.1. Estado de conservación, alteraciones, incidencia****. Grado de Conservación:**

Destruído () Parcialmente destruido () **Bajo () Medio (X) Alto ()**

. Causas y agentes degradantes:

. Agentes naturales

. Medidas de conservación adoptadas:**4.2. Elementos de Riesgo****. Enumeración:**

No se perciben más elementos de riesgo que la propia acción de los agentes naturales. Su ubicación, junto al camino y a dos balsas, hace imposible la extensión de los cultivos bajo plástico hasta la estructura o su entorno inmediato.

. Incidencia previsible:

La acción degradante de los agentes naturales es débil y apenas afecta de manera perceptible a la conservación.

. Propuestas de conservación: Limpieza.

4.3. Usos compatibles**. Actividades compatibles/justificación:**

Es incompatible cualquier obra y actividad que pueda afectar a la conservación de los restos y su entorno, o al acceso público a los mismos. El uso ha de ser el original o científico y cultural.

. Propuesta de intervención

No consideramos necesaria ninguna intervención específica.

4.4. Posibilidades de puesta en valor/Propuestas.

La distancia a los núcleos urbanos dificulta la valorización del aljibe, salvo que ésta se inserte en una oferta global o temática, referida a los métodos de vida tradicionales. En este sentido Las propuestas pueden ser muy variadas, desde itinerarios por el patrimonio etnológico, edición de material impreso, etc. El aljibe es un ejemplo notable de las actividades ganaderas, fundamento económico del espacio ejidense durante las edades Media y Moderna.

5. SITUACIÓN LEGAL

. Nivel de protección:

- . Catálogo General de P.H. de Andalucía:
- . Calificación del suelo: NO URBANIZABLE
- . Medidas de conservación: CONSERVACIÓN INTEGRAL.

ALJIBE DEL DAIMÚN

1. DENOMINACION

- . **Denominación:** ALJIBE DEL DAIMUN
- . **Código:** 1046

2. DESCRIPCION

. Clasificación cultural

Genérica: MEDIEVAL
Específica: INDETERMINADO

. Tipología:

Genérica (funcionalidad): OBRAS Y EDIFICIOS PÚBLICOS
Específica: ALJIBE

. Descripción del yacimiento:

Situado al oeste del Daimún, separados ambos por la carretera comarcal de Berja, en el tramo urbano "Camino de Pampanicos". Se encuentra muy deteriorado en su bóveda, y literalmente relleno de escombros y basura. Es de concepción semisubterránea con bóveda ligeramente apuntada, reforzada en ambos costados exteriores, forma habitualmente reconocida como de tradición bajomedieval. Puede confirmar la datación la presencia de numerosos graffitis con el motivo "omega" picados en sus paredes interiores, elementos característicos de los aljibes reutilizados por la población repobladora tras la conquista castellana del Reino de Granada o, más probablemente, después de sofocada la rebelión morisca de las Alpujarras. Tiene una longitud de 7,90 m. Y una anchura de 3,20 m.

3. LOCALIZACION Y DELIMITACIÓN:

. Cartografía:

. Hoja: 105831 **Escala:** 1:5000

. Coordenadas U.T.M.:

	- X	--- Y
1.	515633,47	4070212,19
2.	515597,31	4070200,46
3.	515605,68	4070184,50

4. CONSERVACION:**4.1. Estado de conservación, alteraciones, incidencia****. Grado de Conservación:**

Destruído () Parcialmente destruido (X) **Bajo () Medio () Alto ()**

. Causas y agentes degradantes:

Agentes humanos: se desconoce el propósito que condujo a la destrucción parcial de la bóveda.

. Medidas de conservación adoptadas:**4.2. Elementos de Riesgo****. Enumeración:**

Agentes humanos: desarrollo urbano de la zona.

. Incidencia previsible:

No consideramos previsible que el desarrollo urbano afecte al aljibe, por cuanto se reserva la zona en que se encuentra como Espacios libres.

. Propuestas de conservación:

Limpieza.
Consolidación.
Restitución.

4.3. Usos compatibles**. Actividades compatibles/justificación:**

Es incompatible cualquier obra y actividad que pueda afectar a la conservación de los restos y su entorno, o al acceso público a los mismos. El uso ha de ser el original o científico y cultural.

. Propuesta de intervención

. Documentación de la estructura y los graffitis mediante intervención de urgencia.

ALJIBE DE LAS TERRERAS**1. DENOMINACION**

. Denominación: ALJIBE DE LAS TERRERAS

. Código: 1047

2. DESCRIPCION

. Clasificación cultural

Genérica: MEDIEVAL
Específica: INDETERMINADO

. Tipología:

Genérica (funcionalidad): OBRAS Y EDIFICIOS PÚBLICOS
Específica: ALJIBE

. Descripción del yacimiento:

Situado en el cauce de una rambla, al sur del paraje "Cuatro Vientos", está concebido con paredes parcialmente exteriores. Morfológicamente presenta una bóveda (recientemente destruida) de medio punto, reforzada en ambos costados exteriores, forma habitualmente reconocida como de tradición bajomedieval. Puede confirmar la datación la presencia de *grafittis* cruciformes picados en sus paredes interiores, elementos característicos de los aljibes reutilizados por la población repobladora tras la conquista castellana del Reino de Granada o, más probablemente, después de sofocada la rebelión morisca de las Alpujarras. No podemos adelantar la totalidad de los motivos representados en el interior de sus paredes, ya que los escombros procedentes de la bóveda colmatan el aljibe. No se observan indicios de que la recogida de aguas se realizase a través de una cisterna, aunque restos de estructuras constructivas en el extremo corto norte apuntan a un sistema alternativo. Su longitud es de 7,40 m. y su anchura de 3,50 m.

3. LOCALIZACION Y DELIMITACIÓN:

. Cartografía:

. Hoja: 105738 **Escala:** 1:5000

. Coordenadas U.T.M.:

	-- X	--- Y
1.	513846,29	4072064,84
2.	513892,24	4072037,50
3.	513861,54	4072036,38
4.	513831,50	4072044,22

4. CONSERVACION:

4.1. Estado de conservación, alteraciones, incidencia

. Grado de Conservación:

Destruido () Parcialmente destruido (X) Bajo () Medio () Alto ()

. Causas y agentes degradantes:

. Agentes humanos: recientemente un individuo arruinó la bóveda del aljibe por motivos desconocidos.

. Medidas de conservación adoptadas:

4.2. Elementos de Riesgo

. Enumeración:

. Agentes naturales: al margen de inexplicables agresiones, el único elemento de riesgo previsible deriva de su ubicación en una rambla, con el posible debilitamiento de su base constructiva a causa de la erosión que generan las avenidas.

. Incidencia previsible:

Debilitamiento gradual de la estructura, que a largo plazo puede suponer la ruina del aljibe.

. Propuestas de conservación:

Consolidación

Limpieza,

Restitución.

Construcción de un pequeño muro de contención junto a su lado corto norte, que evite el riesgo de que una avenida pueda afectar al aljibe.

4.3. Usos compatibles

. Actividades compatibles/justificación:

Es incompatible cualquier obra y actividad que pueda afectar a la conservación de los restos y su entorno, o al acceso público a los mismos. El uso ha de ser el original o científico y cultural.

. Propuesta de intervención

. Documentación de la estructura y los grafitis mediante intervención de urgencia.

4.4. Posibilidades de puesta en valor/Propuestas.

La distancia a los núcleos urbanos dificulta la valorización del aljibe, salvo que ésta se inserte en una oferta global o temática, referida a los métodos de vida tradicionales. En este sentido Las propuestas pueden ser muy variadas, desde itinerarios por el patrimonio etnológico, edición de material impreso, etc. El aljibe es un ejemplo notable de las actividades ganaderas, fundamento económico del espacio ejidense durante las edades Media y Moderna.

5. SITUACIÓN LEGAL

. Nivel de protección:

. Catálogo General de P.H. de Andalucía:

. Calificación del suelo: NO URBANIZABLE

. Medidas de conservación: CONSERVACIÓN INTEGRAL.

ALJIBE DE PAMPANICO

1. DENOMINACION

. Denominación: ALJIBE DE PAMPANICO
 . Código: 1048

2. DESCRIPCION

. **Clasificación cultural**

Genérica: INDETERMINADO
Específica: INDETERMINADO

. **Tipología:**

Genérica (funcionalidad): OBRAS Y EDIFICIOS PÚBLICOS
Específica: ALJIBE

. **Descripción del yacimiento:**

Situado en el suelo urbano de la barriada de Pampanico, integrado en un espacio de huerta, junto a una balsa, en una finca situada en la calle "Camino de la Trocha". Aparentemente mantiene su uso original. La recogida de agua se efectúa a través de una cisterna situada en el extremo corto norte. Es imposible describir su morfología, salvo que la cubierta es abovedada, ya que una estructura posterior de reforzamiento ha sido añadida a la original, garantizando su supervivencia, pero ocultando su forma exterior.

3. LOCALIZACION Y DELIMITACIÓN:

. **Cartografía:**

. **Hoja:** 105821 **Escala:** 1:5000

. **Coordenadas U.T.M.:**

	— X	--- Y
1.	513846,29	4072064,84
2.	513892,24	4072037,50
3.	513861,53	4072036,38
4.	513831,50	4072044,22

4. CONSERVACION:**4.1. Estado de conservación, alteraciones, incidencia****. Grado de Conservación:**

Destruído () Parcialmente destruido () **Bajo () Medio (x) Alto ()**

. Causas y agentes degradantes:

No se advierte alguno ajeno los posibles desperfectos ocasionados por la estructura añadida.

. Medidas de conservación adoptadas:**4.2. Elementos de Riesgo****. Enumeración:**

No se advierte situación de riesgo a corto o medio plazo.

. Incidencia previsible:**. Propuestas de conservación:**

No se aprecia la necesidad de especificar propuestas para su conservación.

4.3. Usos compatibles**. Actividades compatibles/justificación:**

Es incompatible cualquier obra y actividad que pueda afectar a la conservación de los restos y su entorno, o al acceso público a los mismos. El uso ha de ser el original o científico y cultural.

. Propuesta de intervención:

No se precisa intervenir sobre el aljibe.

ALJIBE Balsa Matillas**1. DENOMINACION**

. Denominación: ALJIBE Balsa Matillas

. Código: 1049

2. DESCRIPCION

. Clasificación cultural

Genérica: INDETERMINADO
Específica: INDETERMINADO

. Tipología:

Genérica (funcionalidad): OBRAS Y EDIFICIOS PÚBLICOS
Específica: ALJIBE

. Descripción del yacimiento:

Situado en un entorno de cultivos bajo invernadero, junto a una gran balsa, aparenta haber estado en uso hasta época muy reciente. Al oeste existe una zona de erial, muy erosionada en superficie, que ha dejado al descubierto la geología de base.
 El aljibe está construido de piedra y mortero, enlucido al interior y revocado al exterior. Morfológicamente es un aljibe de paredes subterráneas y cubierta de bóveda amplia y abierta, calzada directamente sobre el terreno. El sistema para la recogida de agua consiste en un cuerpo lateral de cisterna, que parece contemporáneo al resto de la estructura, junto al extremo corto sur. No obstante, existió un método complementario, a través de un lucernario elíptico, ligeramente descentrado, en la cubierta. Junto al aljibe existe un pequeño estanque o abrevadero.

3. LOCALIZACION Y DELIMITACIÓN:

. Cartografía:

. Hoja: 105831 **Escala:** 1:5000

. Coordenadas U.T.M.:

	- X	--- Y
1.	515823,38	4071093,36
2.	515870,58	4071098,84
3.	515877,27	4071041,27
4.	515830,07	4071035,79

4. CONSERVACION:

4.1. Estado de conservación, alteraciones, incidencia

. Grado de Conservación:

Destruído () **Parcialmente destruido ()** **Bajo ()** **Medio (X)** **Alto ()**

. Causas y agentes degradantes:

No se observan otros que la acción progresiva de los agentes naturales, que han deteriorado el revoco externo de la estructura, sobre todo en el arranque de la bóveda.

. Medidas de conservación adoptadas:

4.2. Elementos de Riesgo

. Enumeración:

No se observan. La acción de los agentes naturales, por otra parte, su ubicación dificulta la extensión de los cultivos en esa zona.

. Incidencia previsible:

La degradación producida por los agentes naturales no supone un riesgo para la conservación de la estructura a corto o medio plazo.

. Propuestas de conservación:

. Consolidación de la cisterna.

4.3. Usos compatibles

. Actividades compatibles/justificación:

Es incompatible cualquier obra y actividad que pueda afectar a la conservación de los restos y su entorno, o al acceso público a los mismos. El uso ha de ser el original o científico y cultural.

. Propuesta de intervención

No se aprecia la necesidad de especificar alguna intervención.

4.4. Posibilidades de puesta en valor/Propuestas.

La distancia a los núcleos urbanos dificulta la valorización del aljibe, salvo que ésta se inserte en una oferta global o temática, referida a los métodos de vida tradicionales. En este sentido las propuestas pueden ser muy variadas, desde itinerarios por el patrimonio etnológico, edición de material impreso, etc. El aljibe es un ejemplo notable de las actividades ganaderas, fundamento económico del espacio ejidense durante las edades Media y Moderna.

5. SITUACIÓN LEGAL

. Nivel de protección:

- . Catálogo General de P.H. de Andalucía:
- . Calificación del suelo: NO URBANIZABLE.
- . Medidas de conservación: CONSERVACIÓN INTEGRAL.

TORRE CUADRADA

1. DENOMINACION

- . Denominación: TORRE CUADRADA
- . Código: 1050

2. DESCRIPCION

. Clasificación cultural

Genérica: MEDIEVAL?
Específica: INDETERMINADO

. Tipología:

Genérica (funcionalidad): ARQUITECTURA MILITAR
Específica: TORRE DEFENSIVA

. Descripción del yacimiento:

Torre situada a unos doscientos cincuenta metros al norte del Castillo de Guardias Viejas, sobre un pequeño cerro que domina en altura al relieve colindante. Dista unos quinientos metros de la línea actual de costa.

En las laderas del cerro se observa abundante material de derrumbe, constituido por piedras que sin duda formaban una estructura de mampostería y mortero de cal y arena, cuyos restos son también abundantes en las inmediaciones. No se observan estructuras constructivas en pie, no obstante es muy probable que una excavación arqueológica en los rellenos de derrumbe pusieran de manifiesto la planta constructiva de la torre. Hay numerosos fragmentos cerámicos en superficie, entre los cuales predominan cuantitativamente los de manufactura moderna y contemporánea, no obstante, hemos podido ver fragmentos de tinajas con refuerzo que pudieran unirse, en su datación tardomedieval, a los constatados en la prospección que dió origen al anexo arqueológico incluido en las Normas Subsidiarias. Sin más datos que los de superficie no podemos asegurar su datación medieval, siendo también plausible que su construcción se materializara en el siglo XVI.

3. LOCALIZACION Y DELIMITACIÓN:

. Cartografía:

. Hoja: 105871 **Escala:** 1:5000

. Coordenadas U.T.M.:

 -- X _____ --- Y _____

1.	513439,66	4062112,41
2.	513468,10	4062081,57
3.	513453,16	4062060,36
4.	513431,47	4062052,65
5.	513415,08	4062061,33
6.	513413,15	4062082,05
7.	513423,75	4062098,92

4. CONSERVACION:**4.1. Estado de conservación, alteraciones, incidencia****. Grado de Conservación:**

Destruído () Parcialmente destruido (x) **Bajo () Medio () Alto ()**

. Causas y agentes degradantes:

Agentes naturales

Agentes humanos: en el lugar que ocupaba la torre se ha situado un pequeño fuste que señala un punto geodésico. No podemos valorar si realmente ha afectado a la estructura arquitectónica o en qué medida lo ha hecho.

. Medidas de conservación adoptadas:**4.2. Elementos de Riesgo****. Enumeración:**

En el estado actual del yacimiento no consideramos que exista riesgo alguno previsible que contribuya a degradarlo aún más. Aunque se encuentra en suelo urbanizable, el espacio se reserva para zona verde.

. Incidencia previsible:**. Propuestas de conservación:**

No podemos adelantar ninguna, sin que previamente una excavación arqueológica ponga de manifiesto la naturaleza de los restos arquitectónicos y el estado en que se encuentran.

4.3. Usos compatibles**. Actividades compatibles/justificación:**

Es incompatible cualquier obra y actividad que pueda afectar a la conservación de los restos y su entorno, o al acceso público a los mismos. El uso ha de ser científico y cultural.

. Propuesta de intervención

Excavación arqueológica de urgencia.

4.4. Posibilidades de puesta en valor/Propuestas.

En el estado actual de la estructura constructiva es prematuro aventurar propuestas en este sentido, pues no tenemos la certeza de que aún pervivan restos constructivos bajo los rellenos de derrumbe. No obstante, en el caso de que así fuera, las posibilidades que le otorga su proximidad al castillo de Guardias Viejas, el depósito de ánforas romanas de la Ensenada de San Miguel y las balsas de salazón situadas en el mismo paraje, favorece su inclusión en itinerarios generales de Patrimonio Histórico o en itinerarios y programas específicos de difusión de fortalezas costeras, de las que se conservan otros elementos visitables en el municipio y en toda la franja litoral de la provincia.

5. SITUACIÓN LEGAL

<p>. Nivel de protección:</p> <ul style="list-style-type: none"> . Catálogo General de P.H. de Andalucía: . Calificación del suelo: URBANIZABLE. . Medidas de conservación: CONSERVACIÓN INTEGRAL

LADERAS DEL CASTILLO DE GUARDIAS VIEJAS

1. DENOMINACION

<p>. Denominación: LADERAS DEL CASTILLO DE GUARDIAS VIEJAS / ENTORNO DEL CASTILLO DE GUARDIAS VIEJAS</p> <p>. Código: 1051</p>
--

2. DESCRIPCION

<p>. Clasificación cultural</p> <p>Genérica: PREHISTORIA RECIENTE; MODERNO/CONTEMPORANEO Específica: CALCOLITICO; MODERNO/CONTEMPORANEO</p> <p>. Tipología:</p> <p>Genérica (funcionalidad): ASENTAMIENTO; LUGAR DE ACTIVIDAD ECONOMICA. Específica: OTROS (FRAGMENTOS DE CERÁMICA); CANTERA</p> <p>. Descripción del yacimiento:</p> <p>El yacimiento se extiende al este y por la ladera sur del Castillo de Guardias Viejas, de relieve llano en el margen este del monumento y escarpado, aunque suavizado intermitentemente por reducidas viseras rocosas, al sur. En toda la zona se observan abundantes fragmentos cerámicos, mayoritariamente contemporáneos, así como algunos realizados a mano de difícil adscripción cronológica. No obstante, en las prospecciones previas a la redacción de las NNSS del municipio, se constató la presencia de una típica fuente de la Edad del Cobre. A lo mencionado anteriormente se añade la ubicación de una modesta cantera destinada a la fabricación de piedras de molino, de las que aún se conservan algunas en el lugar, cuyo origen, en principio, no retrasamos más allá del inicio del presente siglo; así como una batería de la guerra civil en buen estado de conservación.</p>

3. LOCALIZACION Y DELIMITACIÓN:

<p>. Cartografía:</p> <p>. Hoja: 105871 Escala: 1:5000</p> <p>. Coordenadas U.T.M.:</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 5%;"></th> <th style="width: 40%; text-align: center;">-- X</th> <th style="width: 40%; text-align: center;">--- Y</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.</td> <td style="text-align: center;">513362,73</td> <td style="text-align: center;">4061875,49</td> </tr> <tr> <td>2.</td> <td style="text-align: center;">513462,22</td> <td style="text-align: center;">4061870,80</td> </tr> <tr> <td>3.</td> <td style="text-align: center;">513478,36</td> <td style="text-align: center;">4061805,20</td> </tr> <tr> <td>4.</td> <td style="text-align: center;">513329,40</td> <td style="text-align: center;">4061736,99</td> </tr> <tr> <td>5.</td> <td style="text-align: center;">513277,84</td> <td style="text-align: center;">4061821,86</td> </tr> </tbody> </table>		-- X	--- Y	1.	513362,73	4061875,49	2.	513462,22	4061870,80	3.	513478,36	4061805,20	4.	513329,40	4061736,99	5.	513277,84	4061821,86
	-- X	--- Y																
1.	513362,73	4061875,49																
2.	513462,22	4061870,80																
3.	513478,36	4061805,20																
4.	513329,40	4061736,99																
5.	513277,84	4061821,86																

4. CONSERVACION:**4.1. Estado de conservación, alteraciones, incidencia****. Grado de Conservación:**

Destruído () Parcialmente destruido (x) **Bajo () Medio () Alto ()**

. Causas y agentes degradantes:

Agentes naturales: erosión eólica.

. Medidas de conservación adoptadas:**4.2. Elementos de Riesgo****. Enumeración:**

No observamos otros riesgos previsibles que los derivados de los agentes naturales.

. Incidencia previsible:

Las características del yacimiento determinan que la incidencia de los agentes naturales para su conservación sea intensa, debido a la erosión eólica. Si bien, la sólida estructura de la batería militar, y la naturaleza de la cantera mitigan los efectos de la misma. Por otra parte, no existe en superficie constancia de estructuras más antiguas y sí evidencias de una escasísimo relleno de arena que a nuestro juicio impide que pueda albergarlas.

. Propuestas de conservación:

No se considera necesario especificar alguna. La proximidad del Castillo de Guardias Viejas y el interés paisajístico de la zona garantizan un mantenimiento correcto y que sea innecesario actuar en ese sentido, salvo en limpiezas periódicas.

4.3. Usos compatibles**. Actividades compatibles/justificación:**

Es incompatible cualquier obra y actividad que pueda afectar a la conservación de los restos y su entorno, o al acceso público a los mismos. El uso ha de ser científico y cultural. Esta propuesta se afianza en la proximidad del Castillo de Guardias Viejas y en la necesidad de evitar actividades en su entorno que puedan determinar un impacto visual sobre el monumento.

. Propuesta de intervención

No se considera necesario especificar alguna.

ALJIBE DE GALIANILLA

1. DENOMINACION

. Denominación: ALJIBE DE GALIANILLA
 . Código: 1052

2. DESCRIPCION

. Clasificación cultural

Genérica: MEDIEVAL
Específica: BAJOMEDIEVAL

. Tipología:

Genérica (funcionalidad): OBRAS Y EDIFICIOS PÚBLICOS
Específica: ALJIBE

. Descripción del yacimiento:

Situado en la llamada Cuesta de la Perla, en una zona de leves desniveles topográficos, junto a la A-358. El aljibe está construido de mampostería trabada con mortero, enlucido al interior y revocado al exterior. Morfológicamente es un aljibe de paredes semisubterráneas y cubierta de bóveda amplia y abierta. Presenta escaleras al interior para el acceso desde un lateral de la bóveda. Se ha derrumbado gran parte de la cubierta y uno de los laterales mayores. En la actualidad buena parte de los cimientos han quedado descubiertos a causa de una extracción de áridos. En su pared larga oeste se perciben dos *grafittis* cruciformes, motivos que pudieron ser materializados en el siglo XVI, según la hipótesis más verosímil de que éstos fuesen la expresión de un ritual de purificación o cristianización de elementos construidos por la población islámica. Tiene una longitud de 10,75 m. y una anchura de 4,30 m.

2. LOCALIZACION Y DELIMITACIÓN:

. Cartografía:

. Hoja: 105842 **Escala:** 1:5000

. Coordenadas U.T.M.:

	-- X	--- Y
1.	520223	4069249
2.	520231	4069226
3.	520234	4069202
4.	520204	4069203

4. CONSERVACION:

4.1. Estado de conservación, alteraciones, incidencia

. Grado de Conservación:

Destruído () Parcialmente destruido (X) Bajo () Medio () Alto ()

. Causas y agentes degradantes:

Agentes humanos: actividades extractivas de áridos, vertido de basuras, posible extracción de piedras, hogueras.

. Medidas de conservación adoptadas:

4.2. Elementos de Riesgo

. Enumeración:

. Agentes naturales: el debilitamiento de la estructura a causa de las actividades extractivas ha dejado al aljibe particularmente sensible a una degradación progresiva, impulsada, sobre todo, por la acción de los agentes naturales.

. Incidencia previsible:

. De no aplicarse medidas de conservación que refuercen la estructura, el aljibe, inevitablemente, se degradará rápidamente con desplomes parciales.

. Propuestas de conservación:

Consolidación

Restauración.

Limpieza,

Construcción de un pequeño muro de contención junto a su extremo largo suroeste, que sustente el terreno.

4.3. Usos compatibles

. Actividades compatibles/justificación:

Es incompatible cualquier obra y actividad que pueda afectar a la conservación de los restos y su entorno, o al acceso público a los mismos. El uso ha de ser el original o científico y cultural

. Propuesta de intervención:

No consideramos necesario proponer alguna, excepto las ya señaladas, referentes a garantizar la conservación.

ALJIBE DEL BOQUE

1. DENOMINACION

. Denominación: ALJIBE DEL BOQUE

. Código: 1053

2. DESCRIPCION

. Clasificación cultural

Genérica: MODERNO/CONTEMPORANEO
Específica: MODERNO

. Tipología:

Genérica (funcionalidad): OBRAS Y EDIFICIOS PÚBLICOS
Específica: ALJIBE

. Descripción del yacimiento:

Aljibe con paredes subterráneas, apoyadas en la superficie del terreno, y cubierta de bóveda de cañón, ligeramente apuntada, con una simulación de las dovelas del arco incisas sobre el mortero. Aún conserva un pilón anexo. En su bóveda presenta lumbreras, que pudieron complementar a la cisterna, situada en uno de sus extremos cortos, como sistema para la extracción del agua. Permanece en buen estado de conservación, en un terreno de orografía llana, situada en las proximidades de la venta de "Cazurro", en el Camino Viejo de Adra, junto a las instalaciones de una Cooperativa Agrícola.

3. LOCALIZACION Y DELIMITACIÓN:

. Cartografía:

. Hoja: 105832 **Escala:** 1:5000

. Coordenadas U.T.M.:

	-- X	--- Y
1.	520340	4070529
2.	520367	4070505
3.	520365	4070486
4.	520322	4070518

4. CONSERVACION:

4.1. Estado de conservación, alteraciones, incidencia

. Grado de Conservación:

Destruído () **Parcialmente destruido ()** **Bajo ()** **Medio (X)** **Alto ()**

. Causas y agentes degradantes:

Tanto los agentes humanos como los naturales han actuado moderadamente sobre la estructura. Los deterioros no son extremos.

. Medidas de conservación adoptadas:

4.2. Elementos de Riesgo

. Enumeración:

. No se perciben. La proximidad espacial de las instalaciones de una Cooperativa Agrícola, lejos de constituir un riesgo, está favoreciendo la conservación (e incluso la difusión) del elemento.

. Incidencia previsible:

. Propuestas de conservación:

Limpieza.

4.3. Usos compatibles

. Actividades compatibles/justificación:

Es incompatible cualquier obra y actividad que pueda afectar a la conservación de los restos y su entorno, o al acceso público a los mismos. El uso ha de ser el original o científico y cultural.

. Propuestas de intervención.

. No consideramos necesario proponer alguna.

4.4. Posibilidades de puesta en valor/Propuestas.

La facilidad de accesos y el buen estado de conservación facilitan la valorización del aljibe, que debe insertarse en una oferta global o temática, referida a los métodos de vida tradicionales. En este sentido las propuestas pueden ser muy variadas, desde itinerarios por el patrimonio etnológico, edición de material impreso, etc. El aljibe es un ejemplo notable de las actividades ganaderas, fundamento económico del espacio ejidense durante las edades Media y Moderna.

5. SITUACIÓN LEGAL

. Nivel de protección:

- . Catálogo General de P.H. de Andalucía:
- . Calificación del suelo: NO URBANIZABLE.
- . Medidas de conservación: CONSERVACIÓN INTEGRAL

ALJIBE DE LA FABRIQUILLA DE LA MUJER

1. DENOMINACION

- . **Denominación:** ALJIBE DE LA FABRIQUILLA DE LA MUJER
- . **Código:** 1054

2. DESCRIPCION

. Clasificación cultural

Genérica: MODERNO/CONTEMPORANEO
Específica: MODERNO

. Tipología:

Genérica (funcionalidad): OBRAS Y EDIFICIOS PÚBLICOS
Específica: ALJIBE

. Descripción del yacimiento:
 Aljibe con paredes subterráneas, reforzadas solamente por la superficie del terreno, y cubierta de bóveda muy apuntada.El acceso al agua se realizaba por una cisterna, aunque en su bóveda conserva dos lumbreras, que pudieron complementar esta función. Permanece en aceptable estado de conservación, salvo la zona próxima a uno de sus extremos cortos, que acusa desplomes. Situado en un terreno de orografía llana, junto al Camino Viejo de Roquetas de Mar.Tiene una longitud de 10,75 m. y una anchura de 3,60 m. Disponía de acceso directo a través de unas escaleras situadas en el lado corto sur. Muy próximo se conserva un pilón-lavadero, tallado en una sola piedra.

3. LOCALIZACION Y DELIMITACIÓN:

. Cartografía:

. Hoja: **Escala:** 1:5000

. Coordenadas U.T.M.:

	- X	--- Y
1.	524367	4069122
2.	524364	4069082
3.	524337	4069102
4.	524318	4069109

4. CONSERVACION:

4.1. Estado de conservación, alteraciones, incidencia

. Grado de Conservación:

Destruido () Parcialmente destruido () Bajo () Medio (X) Alto ()

. Causas y agentes degradantes:
 La causa del desplome de parte de la bóveda en su extremo corto Este es difícil de establecer con seguridad, aunque probablemente se debe a agentes humanos. En la actualidad no se aprecian otros agentes degradantes que los naturales, y éstos de acción muy lenta.

. Medidas de conservación adoptadas:

4.2. Elementos de Riesgo

. Enumeración:

No apreciamos otros que los agentes naturales. Su situación no le hace propicio a la invasión por el cultivo bajo plástico.

. Incidencia previsible:

Ante la solidez de la estructura la acción de los agentes naturales es muy lenta y casi imperceptible en períodos de tiempo corto y medio.

. Propuestas de conservación:

Limpieza.

4.3. Usos compatibles

. Actividades compatibles/justificación:

Es incompatible cualquier obra y actividad que pueda afectar a la conservación de los restos y su entorno, o al acceso público a los mismos. El uso ha de ser el original o científico y cultural.

. Propuestas de intervención:

.No creemos necesario proponer alguna.

4.4. Posibilidades de puesta en valor/Propuestas.

La facilidad de accesos y el buen estado de conservación facilitan la valoración del aljibe, que debe insertarse en una oferta global o temática, referida a los métodos de vida tradicionales. En este sentido las propuestas pueden ser muy variadas, desde itinerarios por el patrimonio etnológico, edición de material impreso, etc. El aljibe es un ejemplo notable de las actividades ganaderas, fundamento económico del espacio ejidense durante las edades Media y Moderna.

5. SITUACIÓN LEGAL

. Nivel de protección:

- . Catálogo General de P.H. de Andalucía:
- . Calificación del suelo: NO URBANIZABLE
- . Medidas de conservación: CONSERVACIÓN INTEGRAL

ALJIBE DEL TORIL

1. DENOMINACION

- . **Denominación:** ALJIBE DEL TORIL
- . **Código:** 1055

2. DESCRIPCION**. Clasificación cultural****Genérica:** MEDIEVAL**Específica:** INDETERMINADO**. Tipología:****Genérica (funcionalidad):** OBRAS Y EDIFICIOS PÚBLICOS**Específica:** ALJIBE**. Descripción del yacimiento:**

Situado en la cuenca de una rambla, sobre una zona de rellenos ligeramente elevada, producto de actividades metalúrgicas efectuadas a finales del siglo XIX o comienzos del XX. El aljibe, de carácter monumental, se encuentra muy deteriorado en su bóveda, y literalmente relleno de escombros y basura. Su fábrica es totalmente exterior, de mampostería trabada con mortero. La bóveda, totalmente derrumbada, era de cañón, dividida en dos ambientes por una arcada intermedia; reposaba directamente en los muros. En su interior, picados sobre el hormigón hidráulico, se observan numerosos graffitis de diversa temática religiosa (cruciformes de diferentes tipologías, omegas, además de otros difícilmente identificables), elementos característicos de los aljibes reutilizados por la población repobladora tras la conquista castellana del Reino de Granada o, más probablemente, después de sofocada la rebelión morisca de las Alpujarras. Por su variedad temática consideramos de gran interés para el análisis de la ideología popular y su expresión simbólica las escenas representadas.

3. LOCALIZACION Y DELIMITACIÓN:**. Cartografía:****. Hoja:** 105831**Escala:** 1:5000**. Coordenadas U.T.M.:**

	- X	--- Y
1.	512621	4067762
2.	512636	4067732
3.	512608	4067709
4.	512589	4067739

4. CONSERVACION:**4.1. Estado de conservación, alteraciones, incidencia****. Grado de Conservación:****Destruído () Parcialmente destruido (X) Bajo () Medio () Alto ()****. Causas y agentes degradantes:**

Agentes humanos: probablemente, la destrucción de la bóveda fue causada por el reaprovechamiento de sus piedras, tal vez en las estructuras metalúrgicas colindantes.

. Medidas de conservación adoptadas:

4.2. Elementos de Riesgo

. Enumeración:

Agentes naturales: la carencia de cubierta hace más sensible el resto de la estructura a la degradación progresiva.

. Incidencia previsible:

A medio plazo, las paredes del aljibe se irán desmoronando sobre el interior de la estructura.

. Propuestas de conservación:

Limpieza.

Consolidación.

Restauración o restitución de cubierta.

4.3. Usos compatibles

. Actividades compatibles/justificación:

Es incompatible cualquier obra y actividad que pueda afectar a la conservación de los restos y su entorno, o al acceso público a los mismos. El uso ha de ser el original o científico y cultural.

. Propuesta de intervención

. Documentación de la estructura y los graffitis mediante intervención de urgencia.

NORIA DE PUNTA ENTINAS

1. DENOMINACION

. Denominación: NORIA DE PUNTA ENTINAS

. Código: 1056

2. DESCRIPCION

. Clasificación cultural
Genérica: MEDIEVAL
Específica: INDETERMINADO

. Tipología:
Genérica (funcionalidad): OBRAS Y EDIFICIOS PÚBLICOS
Específica: NORIA Y Balsa

. Descripción del yacimiento:
 Situada junto a un barranco natural, de pendiente pronunciada y paredes verticales, la balsa, mediante un sistema de captación indeterminado (quizá un azud), almacenó las aguas de escorrentía, al tiempo que un segundo sistema, mediante noria y pozo, complementaba el sistema de captación. La balsa está realizada con mampostería irregular, excepto en las esquinas, que son de sillares para refuerzo, trabada con mortero rico en cal y revestida con hormigón hidráulico semejante al de los aljibes contemporáneos. Se compone de tres paredes, aprovechando la morfología rocosa del terreno para cerrar al norte. Desconocemos hasta que fecha estuvo activo el sistema; pero aún son visibles las delimitaciones de abancalamientos realizados inmediatamente al sur de la balsa. Los restos artefactuales son escasos en superficie, aunque hemos podido ver alguna cerámica nazarí y fragmentos de canchales junto a la balsa. En El Ejido, la tradición oral le otorga erróneamente una cronología romana al yacimiento.

3. LOCALIZACION Y DELIMITACIÓN:

. Cartografía:

. Hoja: 105873 **Escala:** 1:5000

. Coordenadas U.T.M.:

-- X	--- Y
523061	4061212
523073	4061063
523048	4061062
523039	4061110
522988	4061208

4. CONSERVACION:

4.1. Estado de conservación, alteraciones, incidencia

. Grado de Conservación:
Destruído () Parcialmente destruido () Bajo () Medio (X) Alto ()

. Causas y agentes degradantes:
 Agentes naturales: sus efectos no son muy agresivos y la degradación es lenta. No obstante, el deterioro de las esquinas, que sirven de refuerzo a toda la estructura, podría a largo plazo producir un derrumbe parcial.

. Medidas de conservación adoptadas:

4.2. Elementos de Riesgo

. Enumeración:

Agentes naturales: erosión eólica.

Su situación, en un Paraje Natural, hace improbable la agresión de agentes humanos.

. Incidencia previsible:

La incidencia de los agentes degradantes es escasa. La balsa y pozo están en una situación espacial que les protege en gran medida.

. Propuestas de conservación:

Limpieza.

Consolidación.

Refuerzo de las esquinas, sobre todo la suroeste.

4.3. Usos compatibles

. Actividades compatibles/justificación:

Es incompatible cualquier obra y actividad que pueda afectar a la conservación de los restos y su entorno, o al acceso público a los mismos. El uso ha de ser el original o científico y cultural.

. Propuesta de intervención

.Documentación de la estructura. Documentación de los dos sistemas de captación (noría y apotes del barranco).

4.4. Posibilidades de puesta en valor/Propuestas.

Son muy amplias las posibilidades de valorización: es el único yacimiento de estas características que se conoce en El Ejido. No ha sufrido fuertes degradaciones. El acceso es sencillo, por la proximidad de un camino al sur. Una adecuación del entorno, mediante limpieza superficial, y una comunicación adecuada a través de material impreso, permitirían integrar el yacimiento en itinerarios y rutas por el interior del Paraje Natural (senderismo, bicicleta, etc.).

5. SITUACIÓN LEGAL

. Nivel de protección:

. Catálogo General de P.H. de Andalucía:

. Calificación del suelo: ESPACIOS LIBRES.

. Medidas de conservación: CONSERVACIÓN INTEGRAL.